



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (la « Société »)
TENUE LE 10/01/2017 A 16H00
A SON SIEGE SOCIAL 29, AVENUE JEAN MERMOZ A 6041 GOSELIES**

Le 10 janvier 2017, au siège social de WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA, s'est réunie l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires.

La liste de présences, qui restera ci-annexée a été établie et signée par chaque personne présente ou représentée en entrant en séance.

L'Assemblée est totalement constituée. La séance est ouverte à 16h05 par le Président du Conseil, Monsieur Christian JACQMIN. Il souhaite la bienvenue.

BUREAU

Conformément à l'article 36 des statuts, l'Assemblée est présidée par le Président du Conseil d'administration du Gérant statutaire de la Société à savoir, la SA WE.B. Property Services, ayant son siège social à Charleroi (6041 Gosselies), avenue Jean Mermoz 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412 (RPM de Charleroi), elle-même représentée par M. Christian JACQMIN, Président du Conseil (ci-après, la « Gérante »).

Le Président procède à la désignation des membres du bureau:

- Est désigné comme secrétaire :
 - Madame Caroline WAGNER,
- Sont désignés comme scrutateurs parmi les actionnaires :
 - Maître Louis KRACK,
 - Monsieur Christian ENGLEBERT

Ces derniers acceptent cette désignation et prennent place.



COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

1. Les membres du bureau vérifient la validité des convocations. Le bureau atteste que les convocations sont régulières en la forme et quant au fond. Elles ont été faites par des annonces insérées dans le Moniteur Belge et l'ECHO le 08/12/2016. Elles ont également été publiées sur le site internet de la Société à la même date.

L'annonce de la convocation de l'Assemblée a par ailleurs été publiée (à destination du public de l'espace économique européen) le 08/12/2016 avant ouverture de bourse par l'agence de presse Belga.

Par ailleurs, les actionnaires nominatifs, le commissaire et les administrateurs ont été convoqués par lettre le 07/12/2016.

Le Président dépose les justificatifs sur le bureau. Ceux-ci resteront annexés au présent procès verbal.

Le rapport de gestion de la Gérante sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2016, le rapport du Commissaire y afférant et les comptes annuels clôturés au 30/09/2016 ont été mis à la disposition des actionnaires au siège social ainsi que sur le site internet de la Société ainsi qu'aux actionnaires qui ont accomplis les formalités requises pour être admis à l'Assemblée et qui en ont fait la demande. Ces documents sont joints en annexe.

2. Sont présents ou représentés les actionnaires dont les noms, prénoms, domiciles ou les dénominations et sièges sociaux ainsi que le nombre de titres de chacun d'eux sont repris dans la liste de présence ci annexée. Chaque titre donne droit à une voix.

La liste de présence et les procurations des actionnaires représentés sont arrêtées et signées par les membres du bureau. Ces documents resteront annexés au présent procès-verbal.

Le Président constate que :

- La liste des présences est exacte ;
- Pour assister à l'Assemblée, les actionnaires présents ou représentés se sont conformés aux articles 33 et suivants des statuts de la Société. Le Président dépose les justificatifs sur le bureau ;
- Le nombre d'associés présents ou représentés est de : **16** ;
- Le nombre de titres présents ou représentés est de : **1.734.542** sur un nombre total de 3.166.337 actions ce qui représente **54,875 %**.

En conséquence, l'Assemblée se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur son ordre du jour.



EXPOSE DE MONSIEUR LE PRESIDENT

La séance est ouverte à 16:05. Le Président aborde alors l'ordre du jour et passe la parole à Monsieur Claude DESSEILLE qui expose les événements majeurs qui ont marqué l'exercice 2016 ainsi que les chantiers en cours pour le développement futur de la SIR.

1) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DE GESTION DE LA GERANTE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2016

Monsieur DESSEILLE poursuit la réunion en faisant part et commentant les points suivants :

- L'évolution de 101% du capital social, de 193% l'actif net et de 228% du total du bilan depuis l'introduction en Bourse ;
- L'évolution des capitaux propres;
- L'évolution de presque 14% du patrimoine immobilier sur un an.
- Le rendement des loyers nets en cours + VLE qui s'établit à 7,73 % ;
- Le montant des investissements qui se chiffre à $\pm 1,3$ M€ ;
- Le taux d'occupation qui s'affiche à 96,45 % ;
- La répartition du portefeuille (sectorielle, géographique, etc)
- Les principaux locataires

Monsieur DESSEILLE présente brièvement les 4 acquisitions intervenues au cours de l'exercice pour un total de plus de 16.000.000 €.

Monsieur DESSEILLE clôture son intervention par les événements intervenus après la date de clôture, à savoir :

- La signature d'un compromis de vente pour un immeuble sis à Fleurus début octobre 2016
- Le dépôt d'un nouveau permis de bâtir pour un projet d'extension d'un site commercial à Gosselies en octobre 2016
- Le paiement d'un acompte sur dividende le 20/12/2016

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

2) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2016

Le Président donne la parole à Mr NECKEBROECK, lequel explique les missions réalisées dans le cadre de sa mission et donne lecture des principaux éléments de son rapport lequel est joint en annexe. Il conclut en précisant que son rapport donne lieu à une « approbation sans réserve des comptes annuels ».

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.



3) PRISE DE CONNAISSANCE DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2016

Le Président passe la parole à Mr Antoine **TAGLIAVINI**, CFO, lequel présente les comptes annuels sur base de la présentation Powerpoint reprenant les principaux éléments marquants du bilan et du compte de résultats.

Cette présentation reprend également différents graphiques reprenant l'évolution sur 5 ans du résultat net ainsi que quelques chiffres clés et leurs évolutions sur 1 an.

Aucune question n'est posée par l'assemblée.

Les comptes annuels clôturés au 30/09/2016 resteront annexés au présent procès verbal.

4) APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2016 ET DE L'AFFECTATION DU RESULTAT

Compte-tenu des bons résultats financiers enregistrés lors de l'exercice, le Conseil d'administration, a proposé la distribution d'un dividende brut de 3,44 € par action, ce qui représente un statu quo par rapport à l'exercice précédent.

Le président rappelle qu'un acompte sur ledit dividende de 3,44 € brut par action a d'ores et déjà été payé le 20 décembre dernier.

Cette proposition correspond à un dividende brut de 3,44 € par action, représentant un rendement brut de 5,56% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 61,86 €.

Sur cette base, le return brut non actualisé s'établit donc à 10,44% en 2016.

L'affectation du résultat reprise sur le tableau projeté est donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 10 janvier 2017.

La distribution de ce dividende nécessite un prélèvement de 354.882,31 € sur les résultats reportés des exercices antérieurs comme indiqué sur le tableau repris dans la présentation.

Aucune question n'est posée par l'assemblée.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.734.542 actions, représentant 54,875 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.734.542 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

Les comptes annuels, en ce compris l'affectation du résultat et la distribution du dividende de 3,44 € brut proposé, sont donc approuvés.

Le Président invite ensuite l'Assemblée à observer les graphiques montrant sur une période de 5 ans l'évolution du dividende brut distribué, l'évolution du cours de bourse, du rendement et de la valeur intrinsèque d'une action.



5) APPROBATION DU RAPPORT DE REMUNERATION

Ce rapport est inclus dans le rapport financier annuel publié par la SIR en date du 08/12/2016. Le Celui-ci restera annexé au présent procès verbal.

Le Président donne lecture des éléments les plus importants sur la base d'une présentation Powerpoint reprenant une synthèse des rémunérations pour l'exercice sous revue et propose à l'Assemblée d'approuver le rapport de rémunération établi par la Gérante et inclus dans la déclaration de gouvernance d'entreprise du rapport de gestion de la Gérante sur l'exercice social clôturé au 30/09/2016.

Aucune question n'est posée par l'assemblée.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.734.542 actions, représentant 54,875 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.734.542 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, le rapport de rémunération figurant dans la déclaration de gouvernance d'entreprise du rapport de gestion de la Gérante sur l'exercice social clôturé au 30/09/2016 est approuvé.

6) DECHARGE A LA GERANTE POUR LA PERIODE DU 01/10/2015 AU 30/09/2016

Le Président propose de donner pleine et entière décharge à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2015 au 30/09/2016.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.734.542 actions, représentant 54,875 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.734.542 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, décharge est donnée à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2015 au 30/09/2016.

7) DECHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PERIODE DU 01/10/2015 AU 30/09/2016

Le Président propose de donner pleine et entière décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2015 au 30/09/2016.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.734.542 actions, représentant 54,875 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.734.542 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.



En conséquence, décharge est donnée au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2015 au 30/09/2016.

Le président profite de cette occasion qui lui est donnée pour remercier Monsieur NECKEBROECK et ses collaborateurs pour leur travail durant l'ensemble des mandats successifs, vu que ce mandat touche à sa fin.

8) FIXATION DES HONORAIRES DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2017

Le Président propose d'approuver le maintien du montant des honoraires de la Gérante pour l'exercice 2017 à 575.000 EUR (montant brut) (du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017).

Aucune question n'est posée par l'assemblée.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.734.542 actions, représentant 54,875 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.734.542 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, les honoraires proposés sont acceptés.

9) Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises

Le Président propose à l'Assemblée qui accepte, de mandater Mr Claude DESSEILLE afin de faire procéder, le cas échéant, au dépôt au greffe du tribunal de commerce des extraits du procès-verbal et aux publications légales requises et, de manière générale, faire tout ce qui est nécessaire pour l'exécution des décisions prises par la présente Assemblée.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.734.542 actions, représentant 54,875 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.734.542 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

10) Mandat du Commissaire

Sur proposition du conseil d'administration, le Président demande d'approuver la nomination comme Commissaire, PwC Reviseurs d'Entreprises scrl, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.501.911, représentée par Monsieur Damien Walgrave, Reviseur d'entreprises, agréé par la FSMA, pour un mandat d'une période de 3 ans moyennant une rémunération annuelle de 36.500 €, hors cotisation IRE de 1,30 % et cotisation fixe 40,00 €.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.734.542 actions, représentant 54,875 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.734.542 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, la nomination proposée est acceptée.



11) Divers

Il n'y a pas de point « divers ».

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Le Président remercie les membres de l'Assemblée de leur présence.

Le Président invite les membres du bureau ainsi que les actionnaires et les porteurs de procuration qui le souhaitent à signer le procès-verbal de l'Assemblée.

L'Assemblée est levée à 16h45

W.E.B Property Services SA
représentée par
M. Christian JACQMIN
Président

Secrétaire
Madame Caroline WAGNER

Scrutateur
Monsieur Louis KRACK

Scrutateur
Monsieur Christian ENGLEBERT

Annexes

- Publication des convocations dans le Moniteur Belge et L'Echo
- Annonce de la convocation par l'agence de presse Belge
- Rapport de gestion de WEB SCA sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2016
- Rapport du commissaire de WEB SCA sur les comptes clôturés au 30/09/2016
- Comptes de WEB SCA clôturés au 30/09/2016
- Liste de présences
- Procurations des actionnaires
- Présentation powerpoint
- Rapport de Rémunération