



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (la « Société »)
TENUE LE 09/01/2018 A 16H00
A SON SIEGE SOCIAL 29, AVENUE JEAN MERMOZ A 6041 GOSELIES**

Le 09 janvier 2018, 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 16h10 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 :
 - Monsieur Luc DE BAKKER
 - Monsieur Louis KRACK

Ces derniers acceptent 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 08/12/2017. 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 communiquée (à destination du public de l'espace économique européen) le 08/12/2017 avant ouverture de bourse à l'agence de presse Belga.

Par ailleurs, les actionnaires nominatifs, le commissaire et les administrateurs ont été convoqués par lettre le 07/12/2017.

Le Président dépose les justificatifs sur le bureau. Ceux-ci resteront annexés à la présente.

Le rapport de gestion de la Gérante sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2017, le rapport du Commissaire y afférant et les comptes annuels clôturés au 30/09/2017 ont été mis à la disposition des actionnaires 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 : **15** ;
- Le nombre de titres présents ou représentés est de : **1.676.631** sur un nombre total de 3.166.337 actions ce qui représente **52,95 %**.

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 16h10. 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 2017 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 30/09/2017

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

- L'évolution de 101% du capital social, de 206% l'actif net et de 270% du total du bilan depuis l'introduction en Bourse ;
- L'évolution des capitaux propres;
- L'évolution de plus de 12% du patrimoine immobilier sur un an sur base consolidée.
- le rendement des loyers nets en cours + VLE qui s'établit à 7,80 % ;
- le montant des investissements qui se chiffre à $\pm 4,6$ M€ ;
- le taux d'occupation qui s'affiche à 95,17 % ;
- La répartition du portefeuille (sectorielle, géographique, etc.)
- Les principaux locataires

Monsieur DESSEILLE clôture son intervention en présentant brièvement :

- l'opération d'acquisition de la totalité des parts sociales de la SA Centre Commercial St Georges au cours de l'exercice qui est donc une filiale de la SCA Warehouses Estates Belgium, le site étant valorisé au 30 septembre 2017 à 20.752.000 € ;
- 3 opérations de cession d'immeubles.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

2) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2017

Le Président donne la parole à Mr WALGRAVE, représentant PwC 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 30/09/2017

Le Président passe la parole à Mr Antoine TAGLIAVINI, 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 6 ans du résultat net ainsi que quelques chiffres clés et leurs évolutions sur 1 an. Cette présentation sera annexée au présent Procès Verbal.

Les comptes annuels clôturés au 30/09/2017 font apparaître un résultat net consolidé de 17.296.932 €.

4) **APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 30/09/2017 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 3,45 € par action, ce qui représente une légère augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Cette proposition d'un dividende brut de 3,45 € par action, représente un rendement brut de 5,55% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 62,13 €.

L'affectation du résultat reprise sur le tableau projeté est donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 09 janvier 2018.

La distribution de ce dividende permet un transfert de 177.083 € en « résultat reporté » comme indiqué sur le tableau repris dans la présentation.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.676.631 actions, représentant 52,95 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.676.631 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

Les comptes annuels, en ce compris l'affectation du résultat et la distribution du dividende de 3,45 € brut proposé, sont donc approuvés.

Le Président invite ensuite l'Assemblée à observer les tableaux et graphique 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**

Le rapport de rémunération est joint en annexe.

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 30/09/2017. Ce rapport est inclus dans le rapport financier annuel publié par la SIR en date du 08/12/2017.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.676.631 actions, représentant 52,95 % du capital social.



Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.633.731 voix pour, soit 97,44 % 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 30/09/2017 est approuvé.

6) DECHARGE A LA GERANTE POUR LA PERIODE DU 01/10/2016 AU 30/09/2017

Le Président propose de donner pleine et entière décharge à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2016 au 30/09/2017.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.676.631 actions, représentant 52,95 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit 1.676.631 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 01/10/2016 au 30/09/2017.

7) DECHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PERIODE DU 01/10/2016 AU 30/09/2017

Le Président propose de donner pleine et entière décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2016 au 30/09/2017.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.676.631 actions, représentant 52,95 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.676.631 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, décharge est donnée au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2016 au 30/09/2017.

8) FIXATION DES HONORAIRES DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2018

Le Président propose de fixer le montant des honoraires de la Gérante pour l'exercice 2018 à 450.000 € htva (du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018), soit une diminution de 21,74 % par rapport à l'exercice précédent.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.676.631 actions, représentant 52,95 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.676.631 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 1.676.631 actions, représentant 52,95 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.676.631 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

10) Divers

Il n'y a pas de point « divers ».

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

Scrutateur Mr Louis KRACK

Secrétaire
Mme Caroline WAGNER

Scrutateur Mr Luc DE BAKKER

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 30/09/2017
- Rapport du Commissaire de WEB SCA sur les comptes clôturés au 30/09/2017
- Comptes de WEB SCA clôturés au 30/09/2017
- Liste de présences
- Procurations des actionnaires
- Présentation powerpoint
- Rapport de Rémunération