



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (la « Société »)
TENUE LE 23/04/2019 A 16H00
A SON SIEGE SOCIAL 29, AVENUE JEAN MERMOZ A 6041 GOSSELIES**

Le 23 avril 2019, 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 la Présidente du Conseil, Madame Valérie WAGNER. Elle 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 Madame Valérie WAGNER, Présidente du Conseil (ci-après, la « Gérante »).

La Présidente procède à la désignation des membres du bureau:

- Est désigné comme secrétaire :
 - Madame Caroline WAGNER
- Sont désignés comme scrutateurs parmi les actionnaires :
 - Monsieur Raoul DAGNELY
 - Monsieur Thierry BALERIAUX

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, l'ECHO, et le TIDJ le 22/03/2019. 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 22/03/2019 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 21/03/2019.

La Présidente 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 31/12/2018, le rapport du Commissaire y afférant et les comptes annuels clôturés au 31/12/2018 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.

Le rapport de gestion de la SA CENTRE COMMERCIAL ST GEORGES sur les comptes annuels clôturés au 31/08/2018, le rapport du Commissaire y afférant et les comptes annuels clôturés au 31/08/2018 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 : **13** ;
- Le nombre de titres présents ou représentés est de : **1.736.668** sur un nombre total de 3.166.337 actions ce qui représente **54,85%**.

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



EXPOSE DE MADAME LA PRESIDENTE

La séance est ouverte à 16h05. La Présidente aborde alors l'ordre du jour et passe la parole à Monsieur Claude DESSEILLE qui expose les événements majeurs qui ont marqué l'exercice 2018 ainsi que les chantiers en cours pour le développement futur de la SIR.

A - APPROBATION DES COMPTES DE WEB SCA

1) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DE GESTION DE LA GERANTE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2018

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

- L'évolution de plus de 13 % de la valeur d'investissement du portefeuille qui s'élève +/-276.000.000 €,
- L'évolution des loyers nets en cours de 6,4%,
- Le taux d'occupation qui s'affiche à 96,17 %,
- Le rendement des loyers nets en cours + VLE qui s'établit à 7,08 % de la valeur d'investissement,
- Le montant des investissements qui se chiffre à ± 5,370 M€ en réaménagements de bâtiments,
- La répartition du portefeuille (sectorielle, géographique, etc.),
- Les principaux locataires.

Monsieur DESSEILLE clôture son intervention en présentant brièvement les événements marquants de l'exercice :

- L'Assemblée Générale Extraordinaire tenue du 05/09/2018 qui a entériné les décisions suivantes :
 - La fusion par absorption de la SA Centre Commercial St Georges, propriétaire du « Shopping St Georges »,
 - Modification de l'objet social et des statuts de WEB SCA (mise en conformité avec les récentes modifications apportées à la « Loi SIR »),
 - Modification de l'exercice social de WEB SCA (du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année),
 - Modification de la date de l'assemblée générale annuelle au quatrième mardi du mois d'avril à 16 heures,
 - Approbation du renouvellement des autorisations données au gérant statutaire en matière de capital autorisé et en matière d'acquisition, d'aliénation et de prise en gage d'actions propres ;
- L'acompte sur dividende distribué en décembre 2018 d'un montant de 3,45 € brut ;
- Mise en place d'un nouveau système informatique (comptabilité et gestion intégrée) ;
- L'évolution du portefeuille avec principalement :
 - L'acquisition de 2 immeubles :
 - Un immeuble commercial situé à 6010 Couillet loué à BASIC FIT en janvier 2018,
 - Un complexe commercial situé à Péruwelz loué à 6 enseignes (Chaussea, Bristol, Brico, Intermarché, Point Carré et JBC) en mai 2018,
 - La vente de 2 immeubles :
 - En avril 2018 de l'immeuble semi- industriel situé à Eupen, inoccupé depuis plusieurs années,
 - En juin 2018 de l'immeuble de bureaux situé à Berchem.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.



2) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2018

La Présidente donne la parole à Mr WALGRAVE, lequel explique les missions réalisées dans le cadre de sa mission et donne lecture des principaux éléments de son rapport. 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 31/12/2018

La Présidente 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.

Les états financiers statutaires ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

La Société n'a procédé à aucune application anticipative de normes et interprétations nouvelles qui sont entrées en vigueur pour tout exercice commencé le 1^{er} janvier 2018 ou ultérieurement.

Pour mémoire :

- Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 septembre 2018, les Etats financiers présentés au 31 décembre 2018, couvrent une période de 15 mois ayant commencé le 1er octobre 2017 ;
- Les comptes statutaires considèrent l'absorption de la filiale SA Centre Commercial St Georges avec effet au 1er septembre dernier.

Cette présentation reprend également différents graphiques reprenant l'évolution sur 10 ans du résultat net ainsi que quelques chiffres clés et leurs évolutions sur 1 an.

Les principaux éléments du compte de résultats des états financiers statutaires clôturés au 31/12/2018 font apparaître :

- Un résultat Locatif Net en progression de + 5,3M€ qui équivaut à + 31,7%,
- Un résultat Immobilier en progression de + 4,9M€ qui équivaut à + 30,3%,
- Un résultat d'exploitation des immeubles en progression de +3,7M€ qui équivaut à + 27,8%,
- Un résultat d'exploitation avant Résultat sur le portefeuille en progression de + 3,3M€ qui équivaut à +26,46%,
- Un résultat net courant en progression de 8,6M€ qui équivaut à + 47,8%,
- Un résultat net statutaire de 24.401.192 €, en progression de 7,1M€ ce qui équivaut à + 41,3%.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.



4) APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2018 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 4,15 € par action, dont 3,45€ ont déjà été payés comme acompte en décembre 2018. Le solde, soit 0,70 € brut, sera payé le 30/04/2019 ; ce dividende représentant un rendement brut de 7,67% par rapport au cours de bourse annuel moyen de 54,09 €.

La distribution de ce dividende permet un transfert de 6.759.895 € en « résultat reporté » comme indiqué sur le tableau repris dans la présentation.

Ce montant se décompose d'une part en transfert directement lié aux opérations de la Société pour 1.389.124 € et d'autre part, d'un mouvement comptable pour 3.484.244 € consistant à reclasser des réserves antérieurement classées aux Réserves indisponibles vers des Réserves disponibles et finalement de 1.886.527 € correspondant au même type de reclassement comptable suite aux ventes d'immeubles intervenues sur l'exercice.

L'affectation du résultat reprise sur le tableau projeté est donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 23 avril 2019.

La distribution de ce dividende permet un transfert de 6.759.985 € en « résultat reporté » comme indiqué sur le tableau repris dans la présentation.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.736.668 actions, représentant 54,85 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.736.668 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

Les comptes annuels, en ce compris l'affectation du résultat et la distribution du dividende de 4,15 € brut proposé, sont donc approuvés.

La Présidente invite ensuite l'Assemblée à observer les tableaux et graphiques montrant sur une période de 5 ans l'évolution du dividende brut distribué, l'évolution du Return on Asset, l'évolution du cours de bourse, du rendement, de la valeur intrinsèque d'une action, l'évolution du pourcentage distribué.

5) APPROBATION DU RAPPORT DE REMUNERATION

Le rapport de rémunération est joint en annexe.

La Présidente 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 31/12/2018. Ce rapport est inclus dans le rapport financier annuel publié par la SIR en date du 22/03/2019.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.736.668 actions, représentant 54,85 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.736.668 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 31/12/2018 est approuvé.

6) DECHARGE A LA GERANTE POUR LA PERIODE DU 01/10/2017 AU 31/12/2018

La Présidente propose de donner pleine et entière décharge à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2017 au 31/12/2018.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.736.668 actions, représentant 54,85 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.736.668 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 01/10/2017 au 31/12/2018.

7) DECHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PERIODE DU 01/10/2017 AU 31/12/2018

La Présidente propose de donner pleine et entière décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2017 au 31/12/2018.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.736.668 actions, représentant 54,85 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.736.668 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, décharge est donnée au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2017 au 31/12/2018.

8) FIXATION DES HONORAIRES DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2019

La Présidente propose de fixer le montant des honoraires de la Gérante pour l'exercice 2019 à 475.000 € htva (du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019).

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.736.668 actions, représentant 54,85 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.736.668 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, les honoraires proposés sont acceptés.



9) APPROBATION D'HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES AU COMMISSAIRE POUR L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2018

La Présidente propose d'approuver des honoraires complémentaires de 4.000 € HTVA au Commissaire pour la revue des comptes consolidés semestriels, portant ses honoraires totaux à 39.600 € HTVA pour l'exercice clos au 31/12/2018.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.736.668 actions, représentant 54,85 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.736.668 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, les honoraires proposés sont acceptés.

B - APPROBATION DES COMPTES DE CENTRE COMMERCIAL ST GEORGES SA

1) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS CLÔTURÉS AU 31/08/2018, APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLÔTURÉS AU 31/08/2018 ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

La présidente passe la parole à Monsieur 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.

Les états financiers comportent 11 mois et ne sont donc pas parfaitement comparables à ceux de 2017.

Monsieur TAGLIAVINI expose les principaux éléments marquants de l'exercice :

- L'AGE a approuvé la fusion par absorption de la SA CENTRE COMMERCIAL ST GEORGES par la SCA W.E.B, opération par laquelle la SA CENTRE COMMERCIAL ST GEORGES a transféré, par suite de dissolution sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement à la SCA W.E.B.
Du point de vue comptable, toutes les opérations faites depuis le 1^{er} septembre 2018 par la société absorbée ont été réputées faites pour le compte, aux profits et risques de la société absorbante ;
- Le chiffre d'affaires pour 11 mois d'activité s'élève à 1.343.676,79€, soit ramené au prorata temporis pour rendre la comparaison valable, une augmentation de 5,2% par rapport à l'exercice 2017 où il s'élevait à 1.045.564,09€ pour 9 mois d'activités ;
- L'exercice se clôture par une « Perte de l'exercice à affecter » de 1.037.420,88 €. Cette perte résulte de la provision d'impôt nécessaire à payer l'Exit Tax de 1.253.527,22 €. Impôt dû en raison de la fusion, au taux de 12,75%, sur la plus-value potentielle constatée au 31 août 2018 et constituée de la différence de valeur entre la valeur d'expertise des bâtiments et leur valeur nette comptable à cette même date ;
- Dans le contexte de la fusion par absorption intervenue et du fait de la provision fiscale engendrée par cette dernière et explicitée au point précédent, l'actif net de la société s'établit à -706.504€. Toutefois la continuité d'exploitation ne pouvait en aucun cas être questionnée du simple fait que conséquemment à ladite réorganisation la SA CENTRE COMMERCIAL ST GEORGES a transféré, par suite de dissolution sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement à la SCA W.E.B.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.



2) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS CLÔTURÉS AU 31/08/2018

La Présidente donne la parole à Mr WALGRAVE, 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) DÉCHARGE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR LA PÉRIODE DU 01/10/2017 AU 31/08/2018

La Présidente propose de donner pleine et entière décharge au Conseil d'administration pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2017 au 31/08/2018.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.736.668 actions, représentant 54,85 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.736.668 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 01/10/2017 au 31/08/2018.

4) DÉCHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PÉRIODE DU 01/10/2017 AU 31/08/2018

La Présidente propose de donner pleine et entière décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/10/2017 au 31/08/2018.

L'Assemblée ne pose aucune question ni remarque.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.736.668 actions, représentant 54,85 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.736.668 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, décharge est donnée au commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période 01/10/2017 au 31/08/2018.

C - DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN VUE D'EXÉCUTER LES DÉCISIONS PRISES

La Présidente propose à l'Assemblée qui accepte, de mandater un administrateur 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.



D - DIVERS

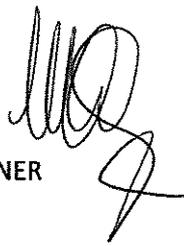
Il n'y a pas de point « divers ».

La Présidente remercie les membres de l'Assemblée de leur présence.

La Présidente 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 16 :48

W.E.B Property Services SA
représentée par
Mme Valérie WAGNER, Présidente

_____ 
Mme Caroline WAGNER

Mr Raoul DAGNELY

Mr Thierry BALERIAUX

Annexes

- Publication des convocations dans le Moniteur Belge, l'Echo et De Tijd
- Les convocations aux actionnaires nominatifs
- Annonce de la convocation par l'agence de presse Belga et justificatifs
- Rapport de gestion de WEB SCA sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2018
- Rapport de gestion de CENTRE COMMERCIAL ST GEORGES SA sur les comptes annuels clôturés au 31/08/2018
- Liste de présences
- Procurations des actionnaires
- Présentation powerpoint
- Rapport de Rémunération de WEB SCA