



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DE LA S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (la « Société »)  
TENUE LE 27/04/2021 A 16H00**

Le 27 avril 2021, la séance est ouverte à 16 heures au siège de la Société sous la présidence de Monsieur Claude DESSEILLE.

**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), ci-après, la « Gérante »), Monsieur Claude DESSEILLE.

Le Président procède à la désignation des membres du bureau:

- Est désigné comme secrétaire :
  - Madame Caroline WAGNER
- Sont désignés comme scrutateurs.
  - Madame Valérie WAGNER
  - Monsieur Laurent WAGNER

Compte tenu de la situation sanitaire, les administrateurs de la Gérante et Monsieur Damien WALGRAVE, Commissaire ne sont pas physiquement présents et participent à l'Assemblée par conférence téléphonique.



## 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 26/03/2021. 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 26/03/2021 avant ouverture de bourse à l'agence de presse Belga.

Par ailleurs, les actionnaires nominatifs, le Commissaire et la Gérante ont été convoqués par lettre le 25/03/2021.

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 statutaires et consolidés clôturés au 31/12/2020, le rapport du Commissaire y afférant et les comptes annuels statutaires et consolidés clôturés au 31/12/2020 ont été mis à la disposition des actionnaires sur le site internet de la Société ainsi qu'aux actionnaires qui ont accompli les formalités requises pour être admis à l'Assemblée et qui en ont fait la demande.

La politique de rémunération a été mise à la disposition des actionnaires sur le site internet de la Société ainsi qu'aux actionnaires qui ont accompli 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 ainsi que les procurations des actionnaires représentés sont arrêtés et signés par les membres du bureau. Celui-ci constate que les votes ont eu lieu uniquement par procuration. 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'actionnaires présents ou représentés est de : **11** ;
- Le nombre de titres présents ou représentés est de : **1.791.963** sur un nombre total de 3.166.337 actions ce qui représente **56,59%**.

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 16h00. Le Président aborde alors l'ordre du jour et expose les événements majeurs qui ont marqué l'exercice 2020 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 STATUTAIRES ET CONSOLIDES CLOTURES AU 31/12/2020

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

- L'évolution de 9,26 % de la juste valeur du portefeuille qui s'élève +/-297.412.528 €,
- L'évolution des revenus locatifs consolidés de +0,2%.
- Le taux d'occupation qui s'affiche à 94,77 %,
- Le rendement des loyers nets en cours + VLE qui s'établit à 6,93 % de la valeur d'investissement,
- Le montant des investissements capitalisés qui se chiffre à ± 4,175 M€ en améliorations et travaux de rénovation,
- 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'acompte sur dividende distribué en décembre 2020 d'un montant de 1,40 € brut ;
- L'évolution du portefeuille avec principalement :
  - L'acquisition de 2 sociétés, la SA Business Park Alleur et la SA SPI La Louvière, qui sont ainsi devenues ses filiales. Leurs rentabilités sont conformes aux prévisions et sont inscrites dans les comptes consolidés en y actant des revenus annuels locatifs supplémentaires d'un peu plus de 1 300 000 €.
  - La vente de 1 immeuble à Courcelles.

Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.

#### 2) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ET CONSOLIDES CLOTURES AU 31/12/2020

Les actionnaires ont pris connaissance du rapport du Commissaire sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2020.

Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.



### **3) PRISE DE CONNAISSANCE DES COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ET CONSOLIDES CLOTURES AU 31/12/2020**

Les actionnaires ont pris connaissance des comptes annuels clôturés au 31/12/2020.

Les principaux éléments du compte de résultats des états financiers statutaires clôturés au 31/12/2020 font apparaître :

- L'actif consolidé du Groupe passe de 277.886 k€ à 304.530 k€ en progression de 9,59 %.
- Le résultat locatif net consolidé s'établit à 17.389 k€ générant un résultat immobilier de 16.792 k€ avec un taux d'occupation économique s'établissant à 94,77 % contre 94,43 % en 2019.
- Le résultat financier consolidé est de -2.011 k€. Le taux moyen d'emprunt est de 1,57 % contre 1,49 % au 31 décembre 2019.
- Le taux d'endettement s'établit à 46,09 % et le bénéfice statutaire distribuable atteint 10.166 k€ contre 12.104 k€ en 2019, avec l'obligation légale de distribuer au moins 80 %, soit 8.133 k€.
- Le cours de bourse au 31 décembre 2020 s'établit à 42,40 €.
- La valeur unitaire intrinsèque de l'action est de 50,14 € en progression de 1,09 % par rapport à 2019.

Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.

### **4) APPROBATION DES COMPTES ANNUELS STATUTAIRES CLOTURES AU 31/12/2020 ET DE L'AFFECTATION DU RESULTAT**

Compte-tenu des résultats financiers enregistrés lors de l'exercice, le Conseil d'administration, a proposé la distribution d'un dividende brut de 3,15 € par action, dont 1,40€ ont déjà été payés comme acompte en décembre 2020. Le solde, soit 1,75 € brut, sera payé le 05/05/2021 ; ce dividende représentant un rendement brut de 6,34% par rapport au cours de bourse annuel moyen de 49,72 €.

La distribution de ce dividende s'opère moyennant le transfert de 967 k€ des réserves comme indiqué sur le tableau repris dans la présentation.

L'affectation du résultat net statutaire de l'exercice reprise sur le tableau projeté est donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 27 avril 2021.

9.006.491,32	résultat de l'exercice
-1.165.371,51	dotation à la réserve des variations de juste valeur
817.340,00	prélèvement sur la réserve des frais et droits de mutation
-140.901,85	dotation à la réserve relative aux instruments financiers
8.517.557,96	disponible après affectation légales
1.456.403,59	prélèvement sur le résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)
9.973.961,55	ok = dividende

Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.



Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.791.963 actions, représentant 56,59 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.791.963 voix pour, 0 voix contre et 0 abstentions, soit adoption à 56,59 % des votes exprimés.

	<b>Voix</b>	<b>% du capital</b>
Pour	1.791.963	56,59 %
Contre	0	0 %
Abstention	0	0 %
Total	1.791.963	56,59 %

Les comptes annuels, en ce compris l'affectation du résultat et la distribution du dividende de 3,15 € brut proposé, sont donc approuvés.

Le Président 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 DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION

Les actionnaires ont pris connaissance de la politique de rémunération, laquelle est jointe en annexe.

Le Président propose à l'Assemblée d'approuver la politique de rémunération de la Société, adoptée par la Gérante le 24 mars 2021.

Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.791.963 actions, représentant 56,59 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.788.708 voix pour, 3.255 voix contre et 0 abstentions, soit adoption à 56,49 % des votes exprimés.

	<b>Voix</b>	<b>% du capital</b>
Pour	1.788.708	56,49 %
Contre	3.255	0,10 %
Abstention	0	0 %
Total	1.791.963	56,59 %

En conséquence, la politique de rémunération est approuvée.



## 6) APPROBATION DU RAPPORT DE REMUNERATION

Les actionnaires ont pris connaissance du rapport de rémunération, lequel est joint en annexe.

Le Président 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 31/12/2020. Ce rapport est inclus dans le rapport financier annuel publié par la SIR en date du 26/03/2021.

Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.791.963 actions, représentant 56,59 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.791.963 voix pour, 0 voix contre et 0 abstentions, soit adoption à 56,49 % des votes exprimés.

	<b>Voix</b>	<b>% du capital</b>
Pour	1.791.963	56,59 %
Contre	0	0 %
Abstention	0	0 %
Total	1.791.963	56,59 %

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 31/12/2020 est approuvé.

## 7) DECHARGE A LA GERANTE POUR LA PERIODE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Le Président propose de donner pleine et entière décharge à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.791.963 actions, représentant 56,59 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.791.963 voix pour, 0 voix contre et 0 abstentions, soit adoption à 56,59 % des votes exprimés.

	<b>Voix</b>	<b>% du capital</b>
Pour	1.791.963	56,59 %
Contre	0	0 %
Abstention	0	0 %
Total	1.791.963	56,59 %

En conséquence, décharge est donnée à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.



## 8) DECHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PERIODE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Le Président propose de donner pleine et entière décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.791.963 actions, représentant 56,59 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.791.963 voix pour, 0 voix contre et 0 abstentions, soit adoption à 56,59 % des votes exprimés.

	Voix	% du capital
Pour	1.791.963	56,59 %
Contre	0	0 %
Abstention	0	0 %
Total	1.791.963	56,59 %

En conséquence, décharge est donnée au Commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

## 9) FIXATION DES HONORAIRES DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2021

Le Président propose de fixer le montant des honoraires de la Gérante pour l'exercice 2021 à 475.000 € htva (du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021).

Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.791.963 actions, représentant 56,59 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.788.708 voix pour, 3.255 voix contre et 0 abstentions, soit 56,49 % des votes exprimés.

	Voix	% du capital
Pour	1.788.708	56,49 %
Contre	3.255	0,10 %
Abstention	0	0 %
Total	1.791.963	56,59 %

En conséquence, les honoraires proposés sont acceptés.



## 10) DÉLÉGATION DE POUVOIRS EN VUE D'EXÉCUTER LES DÉCISIONS PRISES

Le Président propose à l'Assemblée qui accepte, de mandater un administrateur afin de faire procéder 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 1.791.963 actions, représentant 56.59 % du capital social.

	Voix	% du capital
Pour	1.791.963	56,59 %
Contre	0	0 %
Abstention	0	0 %
Total	1.791.963	56,59 %

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.791.963 voix pour, 0 voix contre et 0 abstentions, soit 56,59 % des votes exprimés.

## B - DIVERS

Il n'y a pas de point « divers ».

Le Président remercie les participants.

L'Assemblée est levée à 16 h 25.

W.E.B Property Services SA  
représentée par  
Monsieur Claude DESSEILLE, Président

Mme Caroline WAGNER  
Secrétaire

Mme Valérie WAGNER  
Scrutateur

Mr Laurent WAGNER  
Scrutateur

## Annexes

- Publication des convocations dans le Moniteur Belge, l'Echo
- 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 statutaires et consolidés clôturés au 31/12/2020
- Liste de présences
- Procurations des actionnaires
- Rapport de Rémunération de WEB SCA
- Politique de Rémunération de WEB SCA