



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (la « Société »)
TENUE LE 23/04/2024 A 16H00**

Le 23 avril 2024, la séance est ouverte à 16 heures au siège de la Société sous la présidence de Monsieur Daniel WEEKERS

BUREAU

Conformément à l'article 36 des statuts, l'Assemblée est présidée par le Président du Conseil d'administration de l'Administrateur Unique 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), Monsieur Daniel WEEKERS.

Le Président procède à la désignation des membres du bureau :

- Est désignée comme secrétaire :
 - Madame Caroline WAGNER
- Sont désignés comme scrutateurs.
 - Monsieur Sebastien KAIRET
 - Madame Valérie WAGNER

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 STANDAARD le 22/03/2024 ainsi que sur le site internet de la Société le 22/03/2024.

Par ailleurs, les actionnaires nominatifs, le Commissaire et l'Administrateur unique ont été convoqués par lettre datée du 21/03/2024.

L'annonce de la convocation de l'Assemblée a été communiquée (à destination du public de l'Espace Economique Européen) par transmission, le 22/03/2024 en vue d'une publication avant ouverture de la bourse, à l'agence de presse Belga.

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

Une copie du rapport de gestion, des comptes annuels sociaux clôturés au 31 décembre 2023, du rapport du commissaire y afférent, de la Politique de rémunération ainsi que du Rapport de rémunération a été transmise aux actionnaires nominatifs 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 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'actionnaires présents ou représentés est de : 13 ;
- Le nombre de titres présents ou représentés est de : 1.945.315 sur un nombre total de 3.166.337 actions ce qui représente 61,44 %.

L'assemblée générale est donc valablement constituée et apte à délibérer sur son ordre du jour.

EXPOSE DE MONSIEUR LE PRESIDENT

La séance est ouverte à 16h05. Le Président aborde alors l'ordre du jour et expose les événements majeurs qui ont marqué l'exercice 2023 ainsi que les chantiers en cours pour le développement futur de la SIR.

A - APPROBATION DES COMPTES DE WEB SA

1) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DE GESTION DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2023

Monsieur WEEKERS poursuit la réunion en faisant part des événements marquants de l'exercice 2023 :

- L'acquisition d'Espace 98 pour un montant de 14.830 k€ ;
- La vente du site 14 (Anderlues) d'une juste valeur de 1.425 k€ ;
- Les revenus locatifs qui s'affichent à 22.574 k€ en progression de 10,37% par rapport à 20.454 k€ au 31/12/2022 ;
- Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 17.837 k€, en progression de 11,7% par rapport à 15.971 k€ au 31/12/2022 ;
- Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à 16.522 k€ soit + 13,9 % par rapport à 14.509 k€ au 31/12/2022 ;
- Le résultat corrigé de 11.950 k€ en progression de 3,89% par rapport à 11.503 k€ au 31/12/2022 ;
- La juste valeur du portefeuille immobilier est passée de 300.779 k€ à 317.234 k€ au 31/12/2023 (+5,47%) ;
- Le taux d'occupation qui s'affiche à 96,54 % par rapport à 97,06% au 31/12/2022 ;
- Le taux d'endettement s'affiche à 47,52% par rapport à 45,13% au 31/12/2022 ;
- Le rendement potentiel sur loyers nets en cours est en progression et s'établit à 7,59% (+0,18%);
- Le montant des investissements capitalisés qui se chiffre à 3.351 k€ en améliorations et travaux de rénovation ;
- En octobre 2023, WEB a reçu 2 Gold Awards (EPRA BPA Award et EPRA BPR Most improved Award) de l'European Public Real Estate Association ;
- WEB, consciente de l'urgence d'agir contre le changement climatique, s'est fixée, en 2023, des objectifs approuvés par le SBTi, visant à réduire ses émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 de 42% d'ici 2030. Elle s'est également engagée à mesurer ses émissions scope 3 ;
- La répartition du portefeuille (sectorielle, géographique, etc.) ;
- Les principaux locataires.

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 CLOTURES AU 31/12/2023

Les actionnaires ont pris connaissance du rapport du Commissaire sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2023.

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 CLOTURES AU 31/12/2023

Les actionnaires ont pris connaissance des comptes annuels clôturés au 31/12/2023.

Les principaux éléments du compte de résultats des états financiers clôturés au 31/12/2023 font apparaître :

- Les Actifs non courants sont passés de 290,9 M€ à 307,1 M€, soit une augmentation de 16,2 M€ qui équivaut à + 5,6%.
- Les Actifs courants sont passés de 16,3 M€ à 15,4 M€, soit une diminution de 0,9 M€ qui équivaut à - 5,6%.
- Les Capitaux propres sont passés de 169,3 M€ à 167,5 M€, soit une diminution de 1,75 M€ qui équivaut à - 1,03%.
- Les Passifs non courants sont passés de 106,7 M€ à 124,5 M€, soit une augmentation de 17,81 M€ qui équivaut à + 16,70%.
- Les Passifs courants sont passés de 31,3 M€ à 30,5 M€, soit une diminution de 0,82 M€ qui équivaut à - 2,62%.
- Le total du bilan statutaire est passé de 307,2 M€ à 322,4 M€, soit une augmentation de 15,25 M€ qui équivaut à + 4,96%.
- L'endettement bancaire de la Société est passé de 135,3 M€ à 150,8 M€, soit une augmentation de 15,5 M€ qui équivaut à + 11,44%.
- Les Revenus locatifs sont passés de 20,5 M€ à 22,6 M€, soit une augmentation de 2,12 M€ qui équivaut à + 10,37%, suite aux indexations successives de 2022, dont l'exercice à bénéficier pendant 12 mois, et de 2023, ainsi qu'au maintien d'un taux d'occupation élevé (96,54%) et suite à l'acquisition du centre commercial Espace 98 en août 2023 (+ 357 k€).
- Les charges relatives à la location, soit les dotations et reprises aux réductions de valeurs sur créances, sont passées de 0,47 M€ à 0,34 M€, soit une diminution de 0,13 M€ qui équivaut à une diminution de 26,57%.
- Le Résultat immobilier est passé de 20,4 M€ à 22,4 M€, soit une augmentation de 1,99 M€ qui équivaut à + 9,76%.
- Les Charges immobilières sont passées de - 4,5 M€ à - 4,6 M€, soit une augmentation de 0,13 M€ qui équivaut à + 2,87%.
- Le Résultat d'exploitation des immeubles est passé de 16,0 M€ à 17,8 M€, soit une augmentation de 1,8 M€ qui équivaut à + 11,68%.
- Les Frais généraux sont passés de - 1,4 M€ à - 1,3 M€, soit une réduction de 0,1 M€ qui équivaut à une amélioration de 5,45%.
- Le Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille est passé de 14,5 M€ à 16,5 M€, soit une augmentation de 2,0 M€ qui équivaut à + 13,88%.
- Les variations de juste valeur des immeubles de placement, suite à l'évaluation de l'expert CBRE, sont passées de - 4,85 M€ à - 0,3 M€, soit une amélioration de 4,55 M€ qui équivaut à + 93,80%.
- Le Résultat d'exploitation est passé de 9,7 M€ à 16,2 M€, soit une augmentation de 6,5 M€ qui équivaut à + 68,04%.
- Les Charges d'intérêts nettes (instruments de couverture autorisés inclus) sont passées de - 2,5 M€ à - 4,5 M€, soit une augmentation de 2,0 M€ qui équivaut à + 81,5%, suite à l'augmentation des





dettes financières de 11,44% et des taux Euribor 3 mois. Le taux d'intérêt net moyen est passé de 1,82% à 2,96% en 2023.

- Le Résultat financier est passé de + 2,5 M€ à - 7,5 M€, soit une détérioration de 10,0 M€, suite à la dépréciation des instruments de couverture autorisés de 8 M€ consécutive aux déclarations optimistes, fin décembre, des marchés financiers sur l'évolution baissière futures des taux d'intérêts et à l'augmentation des charges d'intérêts nettes.
- Le Résultat avant impôt est passé de 12,1 M€ à 8,7 M€, soit une diminution de 3,4 M€ qui équivaut à - 28,63%.
- Le Résultat global et similaire au résultat avant impôt.
- Le Ratio d'endettement est passé à 47,52% contre 45,13% en 2022.
- Le cours de bourse au 31 décembre 2023 s'est établi à 36,40€ contre 36,70€ en 2022.
- La valeur unitaire intrinsèque de l'action était de 52,90€ à la clôture 2023 contre 53,46€ en 2022.
- Le résultat corrigé, soit après annulation des mouvements non liquides que sont les dotations et reprises aux réduction de valeur sur créances commerciales et provisions, ainsi que des variations de juste valeur, s'est établi à 11,95 M€ contre 11,50 M€ en 2022, en progression de 0,5 M€ qui équivaut à + 3,89%. Ceci représente un résultat par action de 3,77€ contre 3,63€ en 2022.

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 31/12/2023 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 3,35€ par action. Ce dividende représentant un rendement brut de 9,19% par rapport au cours de bourse annuel moyen de 2023 soit 36,44 €.

Le pourcentage distribué par rapport aux résultats corrigés s'établit à 88,76% contre 90,56% lors de l'exercice précédent.

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 23 avril 2024.

A. Résultat net	8.668.129
B. Transfert aux/des réserves	1.939.100
Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers	-92.405
Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	553.551
Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	3.077.080
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-1.599.126
C. Rémunération du capital prévue à l'Art. 13, § 1er, al. 1er (solde)	-10.607.229

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 1.945.315 actions, représentant 61,44% du capital social.



Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	1.945.315	61,44%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	1.945.315	61,44%

Les comptes annuels, en ce compris l'affectation du résultat et la distribution du dividende de 3,35 € brut proposé, sont donc approuvés.

5) APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION

Les actionnaires ont pris connaissance de la politique de rémunération, jointe en annexe. Le Président propose à l'Assemblée d'approuver la politique de rémunération de la Société.

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 1.945.315 actions, représentant 61,44% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	1.945.265	61,44%
Contre	0	0
Abstention	50	0,002%
Total	1.945.315	61,44%

En conséquence, la politique de rémunération est approuvée.

6) APPROBATION DU RAPPORT DE REMUNERATION

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

Le Président propose à l'Assemblée d'approuver le rapport de rémunération de la Société relatif à l'exercice social clôturé le 31/12/2023, constituant une section spécifique de la déclaration de Gouvernance d'entreprise reproduite dans le Rapport de gestion.

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 1.945.315 actions, représentant 61,44% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	1.945.265	61,44%
Contre	0	0
Abstention	50	0,002%
Total	1.945.315	61,44%



En conséquence, le rapport de rémunération est approuvé à l'unanimité.

7) DECHARGE A L'ADMINISTRATEUR UNIQUE POUR LA PERIODE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Le Président propose de donner pleine et entière décharge à l'Administrateur pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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 1.945.315 actions, représentant 61,44% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	1.945.315	61,44%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	1.945.315	61,44%

En conséquence, décharge est donnée à l'unanimité à l'administrateur unique pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

8) DECHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PERIODE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Le Président propose de donner pleine et entière décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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 1.945.315 actions, représentant 61,44% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	1.945.315	61,44%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	1.945.315	61,44%

En conséquence, décharge est donnée à l'unanimité au Commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

II- FIXATION DES HONORAIRES DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE POUR L'EXERCICE 2024

Le Président propose de fixer le montant des honoraires de l'Administrateur unique pour l'exercice 2024 à 475.000 € (du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024).

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 1.945.315 actions, représentant 61,44% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	1.945.265	61,44%
Contre	0	0
Abstention	50	0,002%
Total	1.945.315	61,44%

En conséquence, les honoraires proposés sont acceptés.

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

Le Président propose à l'Assemblée qui accepte, de mandater un administrateur Madame Caroline WAGNER 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 1.945.315 actions, représentant 61,44% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.945.315 voix pour, 0 voix contre et 0 abstentions, soit adoption à 100 % des votes exprimés.

	Voix	% du capital
Pour	1.945.315	61,44%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	1.945.315	61,44%

IV- DIVERS

Il n'y a pas de point « divers ».

Le Président remercie les participants.

L'Assemblée est levée à 16:25


W.E.B Property Services SA
représentée par
Monsieur Daniel WEEKERS, Président


Madame Caroline WAGNER
Secrétaire



Monsieur Sébastien KAIRET
Scrutateur

Madame Valérie 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
- Liste de présences
- Procurations des actionnaires
- Rapport de gestion de WEB SA sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2023
- Politique de Rémunération
- Rapport de Rémunération de WEB SA