



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (la « Société »)
TENUE LE 28/04/2020 A 16H00**

Compte tenu de la crise sanitaire et des mesures édictées par l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19 , la réunion s'est tenue selon les modalités spécifiques prévues par l'arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid 19. Les votes ont uniquement eu lieu par correspondance et par procuration comme précisé dans les modalités du communiqué de presse publié le 20 avril 2020.

Une conférence téléphonique a été organisée pour les membres du bureau de l'Assemblée générale, la Gérante représentée par ses administrateurs, le Commissaire et Madame Caroline Wagner en sa qualité de représentante de la Société auquel les actionnaires ont donné une procuration conformément au point III ci-dessous.

Le 28 avril 2020, la séance est ouverte à 16 heures sous la forme d'une conférence téléphonique, 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 de la Gérante statutaire de la Société à savoir, la SA W.E.B. Property Services, ayant son siège à Charleroi (6041 Gosselies), avenue Jean Mermoz 29, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412 (RPM du Hainaut, division Charleroi), elle-même représentée par Monsieur Claude DESSEILLE, Président du Conseil (ci-après, la « Gérante »).

Le Président procède à la désignation des membres du bureau:

- Est désigné comme secrétaire :
 - Madame Caroline WAGNER, qui accepte.
- Compte tenu des modalités de la présente Assemblée, il ne se justifie pas de nommer des scrutateurs.

Conformément à l'arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 portant des dispositions diverses en matière de copropriété et de droit des sociétés et des associations dans le cadre de la lutte contre la pandémie COVID-19, les membres du bureau peuvent valablement participer à distance à l'Assemblée, par conférence téléphonique et remplir leurs fonctions relatives à l'Assemblée générale de cette manière.



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 27/03/2020. 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 27/03/2020 avant ouverture de bourse à l'agence de presse Belga.

Par ailleurs, les actionnaires nominatifs, le Commissaire et la Gérante représentée par ses administrateurs ont été convoqués par lettre le 26/03/2020.

Un communiqué de presse relatif à l'organisation de l'Assemblée générale a ensuite été publié le 20/04/2020, à la suite des mesures prises par l'arrêté royal n° 4 du 9 avril 2020 précité.

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 31/12/2019, le rapport du Commissaire y afférant et les comptes annuels clôturés au 31/12/2019 ont été mis à la disposition des actionnaires sur le site internet de la Société.

Ces documents sont joints en annexe.

2. Sont 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, les procurations des actionnaires représentés ainsi que les formulaires de vote par correspondance sont arrêtés et signés par les membres du bureau. Ces documents resteront annexés au présent procès-verbal.

Le Président constate que :

- La liste des présences est exacte ;
- Les actionnaires représentés ainsi que ceux qui ont exercé leur droit de vote par correspondance 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 représentés ou ayant exercé leur droit de vote par correspondance est de : **12**, représentant au total 1.710.287 actions sur un nombre total de 3.166.337 actions, ce qui représente **54,015%** des actions émises par la Société, à la date d'enregistrement (14 avril 2020).

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

QUESTIONS DES ACTIONNAIRES

Le Président précise qu'il a été répondu par écrit avant l'Assemblée aux questions écrites des actionnaires dans un document qui a été publié sur le site internet de la Société le 27/04/2020 et qui restera annexé au procès-verbal de la présente Assemblée.



EXPOSE DE MONSIEUR LE PRESIDENT

Le Président aborde l'ordre du jour.

Avant toutes choses, le Président relate que, après la publication des convocations et du communiqué de presse du 20 avril 2020, DELOITTE Réviseurs d'Entreprises SC sous forme de SCRL, dont la désignation en qualité de commissaire de la Société est l'objet du point 9 de l'ordre du jour, a fait savoir à la Société qu'elle ne peut pas accepter ce mandat car, avant l'assemblée générale ordinaire de 2017, elle a exercé un mandat de commissaire auprès de la Société pendant une durée de dix-huit ans, de sorte que, conformément à l'article 3:61, §4 du Code des sociétés et des associations, elle ne peut entreprendre le contrôle légal des comptes de la Société au cours des quatre années qui suivent, et seulement trois années se sont écoulées depuis lors.

La Gérante décide par conséquent de retirer le point 9 de l'ordre du jour. Les votes émis par les actionnaires (par procuration et par correspondance conformément aux modalités applicables) sur ce point seront dès lors réputés non avenus.

La Gérante décide dès lors de reporter la désignation du commissaire à une prochaine assemblée générale qu'elle convoquera dès que possible.

Le Président passe ensuite la parole à Monsieur Laurent WAGNER qui expose les événements majeurs qui ont marqué l'exercice 2019 ainsi que les chantiers en cours pour le développement futur de la Société.

A - APPROBATION DES COMPTES DE WEB SCA

1) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DE GESTION DE LA GERANTE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2019

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

- L'évolution de +1,83 % de la valeur d'investissement du portefeuille qui s'élève à +/- 280.967.697 €,
- L'évolution des loyers nets en cours de 2,67%,
- Le taux d'occupation qui s'affiche à 94,43%,
- Le rendement des loyers nets en cours + VLE qui s'établit à 7,23 % de la valeur d'investissement,
- 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 2019 d'un montant de 2,25 € brut ;
- L'évolution du portefeuille avec :
 - L'ouverture mi-décembre 2019 de l'enseigne Decathlon avec sa plus grande surface en Wallonie avec 5.000 m² de surface bâtie sur le terrain de +/-18.000 m² ;
 - La fin du contrat de bail du locataire Cedicora, repris comme le plus important en termes de revenus locatifs (3,05 %), le 31 décembre 2019 ;
 - L'acquisition d'un immeuble avec terrain sis Chaussée de Philippeville 223, à 6280 Gerpinnes mitoyen avec son complexe immobilier du Bultia Village, ce qui permettrait en outre d'avoir un double accès au site du centre commercial en question. L'acte s'est tenu le 11 février 2020 ;



- Les ventes intervenues au cours de l'exercice
 - du bâtiment situé à Binche rue Zéphirin Fontaine ;
 - d'une partie de l'immeuble sis rue de l'Industrie 12 à Jumet ;
- Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2019 dont 9.157.263 € en améliorations et nouvelles constructions, celles-ci ayant conduit à la signature de 5 nouveaux baux pour un montant annuel de loyer de 756.963 €, et 1.071.416 € en maintenance, soit un total de 10.228.679 € ;
- Le COVID-19 constitue une grave urgence de santé publique menaçant tous nos concitoyens et constituant un défi majeur pour nos gouvernements. Le choc économique provoqué par cette crise sanitaire est sans précédent dans l'histoire récente et sa portée exacte est impossible à évaluer à ce stade. Les mesures gouvernementales qui ont déjà été prises pour faire face à cet épisode, ou qui le seront encore, auront forcément un impact majeur sur l'activité de nos locataires. La portée de ces événements sur notre activité pour l'exercice en cours ne peut encore être quantifiée. Dans ce contexte, nous nous attendons à recevoir des demandes de certains de nos locataires de suspendre temporairement tout ou partie de leurs loyers. Nous étudierons leurs demandes et sommes prêts à envisager avec eux des solutions adéquates qui soulageraient temporairement leur trésorerie sans handicaper notre équilibre financier pour l'exercice 2020. En conclusion, nous pensons qu'un impact matériel devrait être enregistré dès que nous verrions nos loyers impayés pendant un trimestre à 50% ou plus.

2) PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2019

Les actionnaires ont pris connaissance du rapport du Commissaire sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2019.

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

3) PRISE DE CONNAISSANCE DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2019

Les actionnaires ont pris connaissance des comptes annuels clôturés au 31/12/2019.

4) APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2019 ET DE L'AFFECTATION DU RESULTAT

Compte tenu des bons résultats financiers enregistrés lors de l'exercice 2019, la Gérante a proposé la distribution d'un dividende total brut de 3,50 € par action, dont 2,25€ ont déjà été payés comme acompte en décembre 2019.

Ce dividende représente un rendement brut de 6,49 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 53,96 €, le solde, soit 1,25€ brut, sera payé le 06/05/2020.

La distribution de ce dividende permet transférer aux résultats reportés des exercices antérieurs un montant de 1.755.426 € comme indiqué sur le tableau repris dans la présentation.

L'affectation du résultat reprise sur le tableau projeté est donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 28 avril 2020.

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

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.710.287 actions, représentant 54,015 % du capital social.



Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.710.287 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, les comptes annuels clôturés au 31/12/2019, en ce compris l'affectation du résultat et la distribution du dividende de 3,50 € brut proposé, sont approuvés, dont 2,25€ brut par action ont d'ores et déjà été payés en décembre 2019 sous forme d'acompte.

5) APPROBATION DU RAPPORT DE REMUNERATION

Le rapport de rémunération 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 31/12/2019, publié par la Société en date du 27/03/2020.

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

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.710.287 actions, représentant 54,015 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.710.287 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 31/12/2019 est approuvé.

6) DECHARGE A LA GERANTE POUR LA PERIODE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Le Président propose de donner pleine et entière décharge à la Gérante pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.710.287 actions, représentant 54,015 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.710.287 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 01/01/2019 au 31/12/2019.

7) DECHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PERIODE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Le Président propose de donner pleine et entière décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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



Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.710.287 actions, représentant 54,015 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.710.287 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, décharge est donnée au Commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

8) FIXATION DES HONORAIRES DE LA GERANTE POUR L'EXERCICE 2020

Le Président propose de fixer le montant des honoraires de la Gérante pour l'exercice 2020 à 475.000 € HTVA (du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020).

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

Pour cette résolution, les votes ont été valablement exprimés pour 1.710.287 actions, représentant 54,015 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.710.287 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

En conséquence, les honoraires de la Gérante proposés sont acceptés.

9) MANDAT DU COMMISSAIRE

Pour les raisons indiquées ci-avant, ce point est retiré de l'ordre du jour.

Les votes émis par les actionnaires (par procurations et par correspondance conformément aux modalités applicables) sur ce point sont dès lors réputés non avenus.

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

Le Président propose à l'Assemblée 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 1.710.287 actions, représentant 54,015 % du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit : 1.710.287 voix pour, soit 100 % des votes exprimés.

C - DIVERS

Il n'y a pas de point « divers ».



Le Président remercie les participants à la conférence téléphonique.

La séance est levée à 16h20.

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

Mme Caroline WAGNER, Secrétaire

Annexes

- Publication des convocations dans le Moniteur Belge, l'Echo et De Tijd
- Les convocations aux actionnaires nominatifs
- Communiqué de presse relatif à l'organisation de l'AGO du 28/04/2020 à 16H00 – Modification des modalités (annonce par l'agence de presse Belga et sur le site de la Société et justificatifs)
- Rapport de gestion de WEB SCA sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2019
- Liste de présences
- Questions écrites des actionnaires et réponses écrites à ces questions
- Formulaire de vote par correspondance des actionnaires
- Procurations des actionnaires
- Rapport de Rémunération de WEB SCA