PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA S.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM (la « Société »)
TENUE LE 28/04/2026 A 16H00

Le 28 avril 2026, la séance est ouverte à 16 heures au siège de la Société sous la présidence de Monsieur Laurent WAGNER, en sa qualité de CEO et en l'absence de Monsieur Daniel WEEKERS

BUREAU

Conformément à l'article 36 des statuts, l'Assemblée est présidée par Monsieur Laurent WAGNER CEO, administrateur, en l'absence du 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).

Le Président procède à la désignation des membres du bureau :

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

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 27/03/2026 ainsi que sur le site internet de la Société le 27/03/2026.
   Par ailleurs, les actionnaires nominatifs, le Commissaire et l'Administrateur unique ont été convoqués par lettre datée du 26/03/2026.
   L'annonce de la convocation de l'Assemblée a été communiquée (à destination du public de l'Espace Economique Européen) par transmission, le 27/03/2026.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 2025, du rapport du commissaire y afférent 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 18 ;
- Le nombre de titres présents ou représentés est de : 2.209.350 sur un nombre total de 3.502.882 actions ce qui représente 63,07 %.

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 2025 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 31/12/2025

Monsieur WAGNER poursuit la réunion en passant la parole à Monsieur Antoine TAGLIAVINI, CFO lequel fait part des évènements marquants de l'exercice 2025 :

- Les principales caractéristiques du portefeuille, son évolution, sa répartition (sectorielle, géographique, etc.), la durée résiduelle des baux ;

- Les principales caractéristiques des locataires et leur répartition sectorielle.

- En 2025, WEB a poursuivi sa stratégie de croissance et d'optimisation de son portefeuille immobilier. Elle a ainsi réalisé l'acquisition d'un immeuble situé à Gosselies sur l'Aéropole pour un montant total de 2,6 millions d'euros, frais inclus.

- Parallèlement, elle a maintenu ses efforts d'investissement afin d'améliorer et de préserver la capacité locative de bâtiments. Les dépenses d'investissement (CAPEX), hors coûts liés aux projets, s'élèvent à 3.745 k€, dont 2.235 k€ consacrés à l'isolation des toitures.

- WEB a également poursuivi sa politique d'arbitrage d'actifs avec la cession d'une partie du retail park situé à Péruwelz à l'un de ses locataires, pour un montant de 2,4 millions d'euros, en ligne avec la juste valeur. À la clôture de l'exercice, des actifs immobiliers représentant un montant de 7,2 millions d'euros restaient disponibles à la vente.

- Enfin, quatre projets de développement étaient en cours à la fin de l'année, illustrant la volonté de WEB de poursuivre activement son expansion et la modernisation de son portefeuille. Le montant total investit dans ces projets durant l'année 2025 s'élève à 951k€. Ces derniers devraient être livrés dans le second semestre de l'exercice 2026.

- Un sinistre important a touché un immeuble de placement situé Avenue de Philippeville à 6001 Marcinelle le 11 juillet 2025, à la suite d'une explosion suivie d'un incendie majeur, entraînant sa destruction partielle. Les dégâts matériels sont conséquents, mais aucune victime n'est à déplorer. Le bâtiment est couvert par une assurance tant pour le risque incendie que pour les pertes d'exploitation

qui en découlent. Au 31 décembre 2025, sa juste valeur s'élève à 643.987 €, pour une valeur locative estimée à 295.640 €.

- Durant l'exercice la juste valeur des immeubles de placements, immeubles destinés à la vente compris, a diminué de 1.541 k€, soit un peu moins de 0,45% de la juste valeur total du portefeuille. Pour plus de détail, les principales variations de juste valeur par immeuble sont développées dans le rapport financier annuel, notamment au facteur de risque SS1 (page 59), dans le rapport immobilier (pages 64 à 103 du RFA) ainsi qu'aux notes 5 (page 142) et 6 (page 146).

- Le coût moyen de financement s'établit à 3,49 %, en baisse par rapport à 3,60 % en 2024, couvertures incluses. Les intérêts sur les emprunts non couverts ont également diminué, passant de 4,83 % à 3,53 %, notamment grâce à la diminution des taux de marché et renégociation d'emprunt avec des marges commerciales moins importantes.

- Au niveau des couvertures, la structure de la dette se compose de 17,25 % d'emprunts à taux fixe et de 87,75 % à taux variable. Le taux de couverture des emprunts à taux variable atteint 83,59%, traduisant une gestion active du risque de taux.

- En 2025, WEB a significativement renforcé son engagement en matière de durabilité.

  - ✓ Les émissions de gaz à effet de serre du siège (Scopes 1, 2 et 3) ont été réduites en 2024 de 24 % par rapport à 2022, s'inscrivant dans la trajectoire de l'objectif SBTi visant une baisse de 42 % d'ici 2030. Parallèlement, les émissions opérationnelles liées au portefeuille d'investissements ont diminué de 19 % par rapport à 2023.
  - ✓ Plusieurs initiatives ont également été mises en place pour soutenir cette transition : la conclusion de nouveaux partenariats pour le déploiement de bornes de recharge électrique, la réalisation d'études de faisabilité pour l'installation de panneaux solaires sur certains sites, ainsi que la nomination d'un coordinateur en durabilité.
  - ✓ L'intégration de clauses vertes dans les contrats de location renforce aussi cet engagement.
  - ✓ En outre, des investissements (CAPEX) ont été réalisés pour améliorer l'isolation des toitures et réduire les émissions opérationnelles des bâtiments, avec un montant prévu de 2 235 k€ en 2025. Enfin, un premier reporting VSME est attendu dans les prochains mois.

- La publication des EPRA (European Public Real Estate Association) indicateurs de performance sectoriels appréciés des analystes et pour laquelle la Société a reçu, pour la troisième année consécutive, un gold Awards.

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

Nul ne demande la parole.

1. **PRISE DE CONNAISSANCE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2025**

Les actionnaires ont pris connaissance du rapport du Commissaire sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2025.

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

Nul ne demande la parole.

2. **PRISE DE CONNAISSANCE DES COMPTES ANNUELS CLOTURES AU 31/12/2025**

Les principaux éléments des états financiers clôturés au 31/12/2025 font apparaître :

- Les Actifs non courants sont passés de 335,4 M€ à 332,7 M€, soit une diminution de 2,3 M€ qui équivaut à -0,8%.
- Les Actifs courants dont passés de 5,4 M€ à 12,8 M€, soit une augmentation de 7,2 M€ qui équivaut à + 131,8%.
- Les Capitaux propres sont passés de 181,3 M€ à 184,7 M€, soit une augmentation de 3,4 M€ qui équivaut à + 1,9%.
- Les Passifs non courants sont passés de 151,3 M€ à 145,9 M€, soit une diminution de 5,4 M€ qui équivaut à – 3,6%.
- Les Passifs courants sont passés de 8,2 M€ à 14,7 M€, soit une augmentation de 6,5 M€ qui équivaut à + 79,4%.
- Le total du bilan statutaire est passé de 340,8 M€ à 345,3 M€, soit une augmentation de 4,5 M€ qui équivaut à + 1,3%.
- L'endettement bancaire de la Société est passé de 154,3 M€ à 155,8 M€, soit une augmentation de 1,5 M€ qui équivaut à + 1,0%.
- Les Revenus locatifs sont passés de 24,9 M€ à 25,3 M€, soit une augmentation de 0,3 M€ qui équivaut à + 1,2%, suite aux indexations et à l'acquisition par voie de fusion de plusieurs immeubles en avril 2024 (12 mois en 2025 contre 9 mois en 2024) partiellement compensés par le départ de plusieurs locataires.
- Les charges relatives à la location, soit les dotations et reprises aux réductions de valeurs sur créances, sont passées 0,0 M€ à 0,1 M€, soit une augmentation de 0,1 M€.
- Le Résultat immobilier est passé de 24,7 M€ à 24,8 M€, soit une augmentation de 0,1 M€ qui équivaut à + 0,6%.
- Les Charges immobilières sont restées stables à 4,9 M€.
- Le Résultat d'exploitation des immeubles est passé de 19,8 M€ à 19,9 M€, soit une augmentation de 0,1 M€ qui équivaut à + 0,5%.
- Les Frais généraux sont passés de - 1,4 M€ à - 1,5 M€, soit une augmentation de 0,1 M€ qui équivaut à + 10,5%.
- Le Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille est passé de 18,0 M€ à 18,2 M€, soit une augmentation de 0,2 M€ qui équivaut à + 0,8%.
- Les variations de juste valeur des immeubles de placement, suite à l'évaluation de l'expert CBRE, sont passées de – 0,6 M€ à – 1,5 M€, soit une augmentation de 0,9 M€ qui équivaut à + 147,3%.
- Le Résultat d'exploitation est passé de 17,4 M€ à 20,3 M€, soit une augmentation de 2,9 M€ qui équivaut à + 16,9%.
- Les Charges d'intérêts nettes (instruments de couverture autorisés inclus) sont passées de - 5,5 M€ à - 5,4 M€, soit une diminution de 0,1 M€ qui équivaut à + 143,6%, suite à la diminution des taux Euribor 3 mois de 3,57% en 2024 à 2,18% en 2025 partiellement compensée par l'augmentation du nominal moyen et la diminution de l'efficacité des instruments de couverture en raison de la baisse des taux.
- Le Résultat financier est passé de - 6,8 M€ à – 5,2 M€, soit une amélioration de 1,6 M€ qui équivaut à -23,4%.
- Le Résultat avant impôt est passé de 10,6 M€ à 15,1 M€, soit une augmentation de 4,5 M€ qui équivaut à + 42,3%.
- Le Résultat global et similaire au résultat avant impôt.
- Le cours de bourse au 31 décembre 2025 s'est établi à 38,80€ contre 37,40€ en 2023 soit +3,7%.
- La valeur unitaire intrinsèque de l'action était de 52,73 € à la date de la clôture 2025 contre 51,76€ en 2024 soit + 1,87 %.
- 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 12,5 M€, en ligne avec l'année précédent. Ceci représente un résultat corrigé par action (moyenne pondérée) de 3,57 € en 2025 contre 3,69 € en 2024 expliqué par l'augmentation du nombre d'action moyen pondéré.

Les actionnaires ont pris connaissance des comptes annuels clôturés au 31/12/2025.
Les actionnaires n'ont posé aucune question écrite avant l'Assemblée relative à ce point.

Nul ne demande la parole.

3. APPROBATION DES COMPTES ANNUELS STATUTAIRES CLOTURES AU 31/12/2024 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 8,92 % par rapport au cours de bourse annuel moyen de 2025 soit 37,55 €.

Le pourcentage distribué par rapport aux résultats corrigés s'établit à 93,82% contre 93,65 % 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 28 avril 2026.

A. Résultat net	**15.134.236**
B. Transfert aux/des réserves	**-3.399.582**
Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers	1.435.922
Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-191.260
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	-546.250
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-4.097.993
C. Rémunération du capital prévue à l'Art. 13, § 1er, al. 1er (solde)	**-11.734.655**

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 2.209.350 actions, représentant 63,07% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	2.209.350	63,07%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	2.209.350	63,07%

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

4. 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 31/12/2025, 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 2.209.350 actions, représentant 63,07% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	2.209.350	63,07%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	2.209.350	63,07%

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

5. DECHARGE A L'ADMINISTRATEUR UNIQUE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Le Président propose de donner pleine et entière décharge à l'Administrateur pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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 2.209.350 actions, représentant 63,07% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	2.209.350	63,07%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	2.209.350	63,07%

En conséquence, décharge est donnée à l'unanimité à l'administrateur unique pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

6. DECHARGE AU COMMISSAIRE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Le Président propose de donner pleine et entière décharge au Commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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 2.209.350 actions, représentant 63,07% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	2.209.350	63,07%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	2.209.350	63,07%

En conséquence, décharge est donnée à l'unanimité au Commissaire pour l'exécution de son mandat durant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

7. NOMINATION DU COMMISSAIRE

Le Président propose de nommer le Commissaire, DELOITTE, Reviseurs d'entreprises SRL enregistré sous le numéro d'entreprise 0429.053.863, représenté par Monsieur Yves DEHOGNE, agréé par la FSMA, pour un mandat d'une période de 3 ans moyennant une rémunération annuelle de 73.000 € HTVA, hors frais, contribution à l'IRE, débours et indexation annuelle.
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 2.111.295 actions, représentant 63,07% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	2.111.295	60,271%
Contre	98.055	2,799%
Abstention	0	0
Total	2.209.350	63,07%

En conséquence, la nomination proposée est confirmée.

8. FIXATION DES HONORAIRES DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE POUR L'EXERCICE 2026

Le Président propose de fixer le montant des honoraires de l'Administrateur unique pour l'exercice 2026 à 475.000 € (du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026).

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 2.209.350 actions, représentant 63,07% du capital social.

Cette résolution est donc adoptée comme suit :

	Voix	% du capital
Pour	2.209.350	63,07%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	2.209.350	63,07%

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 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 63,07% du capital social.

	Voix	% du capital
Pour	2.209.350	63,07%
Contre	0	0
Abstention	0	0
Total	2.209.350	63,07%

10. DIVERS

Il n'y a pas de point « divers ».

Le Président remercie les participants.

L'Assemblée est levée à 17:08

W.E.B Property Services SA
représentée par
Monsieur Laurent WAGNER, Président

Madame Caroline WAGNER
Secrétaire

Monsieur Sébastien KAIRET
Scrutateur

Monsieur Geert PUTTEMAN
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 31/12/2025
- Rapport de Rémunération de WEB SA