

WAREHOUSES DE PAUW
commanditaire vennootschap op aandelen
openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan
maatschappelijke zetel: Blakebergen 15, 1861 Wolvertem
ondernemingsnummer: 0417.199.869
RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OPGEMAAKT MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 602 VAN
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN ("W.VENN.")
BETREFFENDE DE MODALITEITEN VAN DE INBRENG IN NATURA IN HET KADER VAN EEN
KEUZEDIVIDEND**

I. INLEIDING

De zaakvoerder van WDP zal aan de jaarlijkse algemene vergadering (hierna, "Jaarvergadering") van 25 april 2018 van de commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht "Warehouses De Pauw", OGVV naar Belgisch recht (hierna, "WDP" of de "Vennootschap") voorstellen om over 2017 een totaal dividend uit te keren van EUR 4,50 bruto (EUR 3,15 netto, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30 % roerende voorheffing) per aandeel.

De zaakvoerder van WDP wenst in dit kader de aandeelhouders, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties), zoals verder beschreven onder punt II.

Dit bijzonder verslag wordt door de zaakvoerder van de Vennootschap met toepassing van artikel 602 W.Venn. opgesteld. Dit verslag heeft betrekking op de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend.

De Commissaris van de Vennootschap heeft met toepassing van artikel 602 W.Venn. een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe WDP-aandelen.

II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

Onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een dividend over het boekjaar 2017 ten bedrage van EUR 4,50 bruto (EUR 3,15 netto) per aandeel door de Jaarvergadering van woensdag 25 april 2018 (de "**Opschortende Voorwaarde**"), wenst de zaakvoerder van WDP de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Concreet wenst de zaakvoerder in het kader van het dividend over het boekjaar 2017 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit bijzonder verslag wordt beschreven. Aangezien het totale bedrag van de dividendvorderingen, gekoppeld aan dit welbepaald aantal aandelen, niet exact overeenstemt met de uitgifteprijs van één nieuw aandeel, zal het verschil tussen deze twee bedragen in cash worden uitbetaald (zie verder).

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nummer 28. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nummer 28 te verwerven. Coupon nummer 28 zal dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal aandelen bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het (per definitie uiterst beperkte) resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de dividendvorderingen

gekoppeld aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

B. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt als volgt berekend:

$\text{Uitgifteprijs} = (\text{Gehanteerde Beurskoers} - \text{Brutodividend}) * (1 - \text{Korting})$
--

waarbij :

- **Gehanteerde Beurskoers**
= het gemiddelde van de “volume-gewogen gemiddelde beurskoers” van het aandeel WDP (de “VWAP” of de “Volume-Weighted Average Price”, zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam) gedurende 5 beursdagen voorafgaand aan de datum van de beslissing van de zaakvoerder tot uitkering van het keuzedividend (d.i. woensdag 25 april 2018)
= EUR 102,53
- **Brutodividend**
= het brutodividend over 2017, zoals het naar verwachting zal worden vastgesteld op de Jaarvergadering van woensdag 25 april 2018
= EUR 4,50
- **(1 – Korting)**
= de “factor” waarmee de uitkomst van voorgaande berekening (Gehanteerde Beurskoers – Brutodividend) wordt vermenigvuldigd, om hierop de korting toe te passen, waartoe werd besloten door de zaakvoerder (voorbeeld: een korting van 5%, leidt tot een “factor” van 0,95)
= 0,964 (= 1 – 3,6%)
- **Uitgifteprijs**
= de uitgifteprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze, waarbij de uitkomst wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma.
→ De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt bijgevolg EUR 94,50.

De korting ten opzichte van de slotkoers van het aandeel WDP op dinsdag 24 april 2018, verminderd met het Brutodividend, bedraagt 3,9%.

De nettowaarde (“NW”) van het aandeel WDP per 31 maart 2018 (EPRA) bedraagt EUR 60,30, zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen hoger is dan de EPRA NW. De NW van het aandeel WDP per 31 maart 2018 (IFRS) bedraagt EUR 58,20, zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen eveneens hoger is dan de IFRS NW.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

C. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*), wenst de zaakvoerder over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de dividendvorderingen op de Vennootschap van haar aandeelhouders (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen).

Zoals bepaald in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, zijn de bijzondere regels inzake inbreng in natura in een gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “**GVV-Wet**”), bij deze verrichting niet van toepassing.

De keuzeperiode zal beginnen op maandag 30 april 2018 en wordt afgesloten op dinsdag 15 mei 2018 (16:00 CET). Op dinsdag 22 mei 2018 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf die datum zullen de nieuwe aandelen, met coupon nummer 29 aangehecht, kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zal dit nieuw aandeel worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 30 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nummer 28). Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 30 aandelen zal de aandeelhouder die ingaat op het keuzedividend met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen.

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, EUR 3,15 per aandeel bedragen (preciezer: 1 nieuw aandeel zal worden verworven door de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 30 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nummer 28), en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, eveneens worden uitbetaald in geld vanaf dinsdag 22 mei 2018. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan ING Belgium (d.i. de persoon belast met de financiële dienst) te bezorgen.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum EUR 5.883.787,84, door uitgifte van maximum 733.642 nieuwe aandelen. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 69.329.169,00. Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen

vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande WDP-aandelen (d.i. ongeveer EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging.

Aangezien de aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor (i) uitbetaling van het dividend in cash, (ii) inbreng van de dividendvordering in ruil voor aandelen of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

De toegewezen nieuwe aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf dinsdag 22 mei 2018 zal eveneens het cash dividend worden betaald aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

De nieuwe aandelen, met coupon nummer 29 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2018.

De houders van aandelen op naam die opteren voor een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen zullen zich tijdens de keuzeperiode tot de Vennootschap moeten wenden. Houders van gedematerialiseerde aandelen die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot de financiële instelling die de aandelen bewaart.

D. TOEGESTAAN KAPITAAL

De zaakvoerder wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen), gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van dit artikel 7 luidt letterlijk: *“De zaakvoerder is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:*

I. Honderd achtenveertig miljoen vierhonderd zevenentwintig zes honderd en vijftien euro éénenvijftig eurocent (EUR 148.427.695,51)

(a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders in de Vennootschap betreft,

(b) en indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van een onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de Vennootschap betreft,

II. negenentwintig miljoen zeshonderd vijftachtigduizend vijfhonderd en negenendertig euro tien eurocent (EUR 29.685.539,10) voor alle vormen van kapitaalverhogingen anders dan deze geviséerd in punt I hierboven,

Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 148.427.695,51 in totaal gedurende de periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het besluit tot hernieuwing en uitbreiding van het toegestaan kapitaal.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van acht april tweeduizend zestien. Zij is hernieuwbaar. [...]”. De machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 3 mei 2016.

De techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De bijzondere omstandigheden waarin, en de doeleinden waartoe, de zaakvoerder het toegestaan kapitaal kan aanwenden, werden niet-limitatief opgesomd bij de machtiging haar verleend door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 8 april 2016. Deze machtiging voorziet dat de zaakvoerder gebruik kan maken van het toegestaan kapitaal wanneer *“de zaakvoerder wenst over te gaan tot kapitaalverhoging in het kader van een keuzedividend, ongeacht of in dit kader het (geheel of een deel van het) dividend rechtstreeks wordt uitbetaald in aandelen dan wel het dividend wordt uitgekeerd in contanten en vervolgens kan worden ingeschreven, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk op nieuwe aandelen, telkens al dan niet met een bijkomende opleg in geld”*. De raad van bestuur van de zaakvoerder is dan ook van oordeel dat het aanwenden van het toegestaan kapitaal in de context van het keuzedividend kadert in de bijzondere omstandigheden waarin, en doeleinden waartoe, de machtiging inzake het toegestaan kapitaal werd verleend, en dat dit in het belang is van de Vennootschap.

De zaakvoerder heeft bij de kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wet) op 28 november 2016¹ voor de eerste keer gebruik gemaakt van deze machtiging.

De totale uitgifteprijs van de 2.369.590 nieuwe aandelen zonder nominale waarde die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg EUR 177.717.000,00, waarvan (i) EUR 19.003.803,39 werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) EUR 158.713.196,61 werd toegewezen aan de post uitgiftepremie. Er werd voor een tweede en laatste keer gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging op 19 mei 2017². De totale uitgifteprijs van de 490.361 aandelen die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg EUR 40.915.721,84, waarvan (i) EUR 3.932.681,19 werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) EUR 36.983.040,65 werd toegewezen aan de post uitgiftepremie.

Heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt aldus nog:

- I. EUR 125.491.210,93 voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- II. EUR 25.752.857,91 voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïnviseerd in punt I hierboven.

De kapitaalverhoging door inbreng in natura van de netto-dividendvordering door de aandeelhouders die ervoor hebben geopteerd om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen, kadert binnen de aan de zaakvoerder verleende machtiging onder punt II hierboven.

E. WAARDERING VASTGOED EN TER BESCHIKKING GESTELDE INFORMATIE

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van het door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het vastgoed en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van het vastgoed, is deze per 31 maart 2018 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de datum van uitgifte van de nieuwe aandelen, zijnde 22 mei 2018).

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zullen worden verzocht om voorafgaand aan de uitgifte van de nieuwe aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze nieuwe aandelen, te bevestigen dat de onderliggende premissen van de waardering niet zijn

¹ Zie ook persbericht d.d. 28 november 2016 17.45 u (<https://www.wdp.eu/nl/articles/press-release/openbaarmaking-met-toepassing-van-artikel-15-van-de-wet-van-2-mei-2007-op-0>).

² Zie ook persbericht d.d. 26 april 2017 12u en 19 mei 2017 7.00u (<https://www.wdp.eu/nl/articles/press-release>)

veranderd en gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbidding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt (Euronext Brussel), een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"). Eveneens dient in beginsel voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Nederlandse gereguleerde markt (Euronext Amsterdam), een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van artikel 5.2 van de Nederlandse Wet van 28 september 2006 houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop (de "**Wet op het Financieel Toezicht**"). Op deze regels bestaat echter een uitzondering in het kader van het keuzedividend. Met toepassing van artikel 18, §1, (e) en §2, (e) van de Prospectuswet en artikel 5:4 (1) (e) van de Wet op het Financieel Toezicht, zal ten laatste op de eerste dag van de keuzeperiode door de Vennootschap een vereenvoudigd document beschikbaar worden gesteld voor het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de modaliteiten van de aanbidding en de toelating (het "**Informatiememorandum**").

III. BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOOGING VOOR WDP

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens WDP in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt WDP de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het keuzedividend leidt verder (*a rato* van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

IV. WAARDERING VAN DE INBRENG

De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering (EUR 3,15 verbonden aan 30 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nummer 28) met een totale waarde van EUR 94,50). Overeenkomstig de normale waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan nominale waarde (in dit geval EUR 94,50).

Deze waarderingsmethode wordt door de zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de inbreng van een dividendvordering in het kader van een keuzedividend. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

V. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 602 W.Venn. heeft de zaakvoerder de Commissaris van de Vennootschap verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng van de dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap luidt als volgt:

“Besluit

De inbreng in natura in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm.VA in het kader van het toegestaan kapitaal, bestaat uit de inbreng van een schuldvordering door de aandeelhouders, ontstaan uit de winstuitkering bij wijze van een keuzedividend.

De verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura. De zaakvoerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden, zijn wij van oordeel dat:

- de beschrijving van elke inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;*
- de voor de inbreng in natura door de zaakvoerder weerhouden methode van waardering bedrijfseconomisch verantwoord is en dat de waardebepalingen waartoe deze methode van waardering leidt mathematisch tenminste overeenkomt met het aantal, de fractiewaarde en de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.*

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit maximaal 733.642 aandelen van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA, zonder vermelding van nominale waarde op basis van een uitgifteprijs van 94,50 EUR.

Als gevolg van deze inbreng zal het kapitaal van de vennootschap worden verhoogd met ongeveer EUR 8,02 per uitgegeven aandeel. Het verschil tussen de uitgifteprijs van EUR 94,50 per aandeel en de fractiewaarde van ongeveer EUR 8,02 zal geboekt worden als uitgiftepremie.

Wij willen er tenslotte aan herinneren dat conform de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting, de waarde van de inbreng of van de als tegenprestatie toegekende vergoeding.

Antwerpen, 25 april 2018

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander”

De zaakvoerder kijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

VI. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De zaakvoerder houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de zaakvoerder van woensdag 25 april 2018 en dinsdag 15 mei 2018, de koers van het aandeel WDP op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam

aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de zaakvoerder.

De zaakvoerder behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich tussen woensdag 25 april 2018 en dinsdag 15 mei 2018 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoet die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbieding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht.

VII. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37 §1 van de GVV-Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

In zoverre noodzakelijk in het kader van het keuzedividend, wordt hierbij verklaard dat de zaakvoerder van de Vennootschap, bepaalde bestuurders van de zaakvoerder (m.n. Mark Duyck, Tony De Pauw, Joost Uwents en Frank Meysman), evenals de referentieaandeelhouder (de leden van de Familie Jos De Pauw) "als tegenpartij bij de geplande verrichting optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen", omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder van de Vennootschap.

Zoals uiteengezet onder punt III van dit bijzonder verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap, en kadert deze verrichting binnen de strategie van de Vennootschap.

Deze verrichting wordt eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld.

Voor De Pauw NV,
Zaakvoerder van WDP Comm.VA,

Tony De Pauw,
Vaste vertegenwoordiger van De Pauw NV

Bijlage 1: Verslag van de Commissaris met toepassing van artikel 602 W.Venn.