

WAREHOUSES DE PAUW COMM. VA
Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België)
Ondernemingsnummer: 0417.199.869
RPR Brussel, Nederlandstalig
(de "Vennootschap")

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OVER DE VOORGESTELDE OMZETTING IN EEN
NAAMLOZE VENNOOTSCHAP MET EEN RAAD VAN BESTUUR ONDER HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN**

I. INLEIDING

De zaakvoerder stelt voor om de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "WVV") (dat het huidige Wetboek van vennootschappen (het "W.Venn.") vervangt) vrijwillig vervroegd toe te passen op de Vennootschap met toepassing van artikel 39, §1, lid 2 van de Wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen (de "WVV-Wet") (de "Opt-in").

Onder meer in dat kader stelt de zaakvoerder voor om de Vennootschap in een naamloze vennootschap met een raad van bestuur onder het WVV om te zetten en om de statuten van de Vennootschap aan de bepalingen van het WVV aan te passen.

In dit verslag, opgesteld met toepassing van artikel 778 W.Venn., licht de zaakvoerder zijn voorstel van omzetting toe.

II. STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA

Overeenkomstig artikel 776 W.Venn., heeft de zaakvoerder een staat van activa en passiva van de Vennootschap per 30 juni 2019 opgemaakt, aan dit verslag gehecht als Bijlage 1. Uit de staat volgt dat het netto-actief van de Vennootschap op 30 juni 2019 EUR 1.687.232.000 bedroeg en dus groter is dan het erin opgenomen maatschappelijk kapitaal van EUR 187.597.676,87.

Overeenkomstig artikel 777 W.Venn., heeft de commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA, vast vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, verslag uitgebracht over de staat, aan dit verslag gehecht als Bijlage 2. Het verslag van de commissaris bevestigt inzonderheid dat geen overwaardering van het netto-actief heeft plaatsgehad.

III. TOELICHTING BIJ DE VOORGESTELDE OMZETTING

De omzetting van de Vennootschap kadert onder meer in de inwerkingtreding van het WVV, dat het W.Venn. vervangt. Het WVV zal de huidige rechtsvorm van de Vennootschap – de ‘commanditaire vennootschap op aandelen’ – immers afschaffen. Naar aanleiding van de inwerkingtreding van het WVV zal de Vennootschap dus een andere rechtsvorm moeten aannemen. Aangezien de Vennootschap een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is, kan zij enkel in een naamloze vennootschap worden omgezet. Artikel 11, §4 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen behoudt het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap immers voor aan ‘naamloze vennootschappen’ en ‘commanditaire vennootschappen op aandelen’. In het licht daarvan stelt de zaakvoerder voor om de Vennootschap in een naamloze vennootschap onder het WVV om te zetten.

Zelfs indien de Vennootschap niet vóór 1 januari 2020 in een naamloze vennootschap onder het WVV zou worden omgezet, dan nog zouden bepaalde dwingende regels van het WVV vanaf die datum op de Vennootschap van toepassing worden. **Om onzekerheden over het op de Vennootschap toepasselijke vennootschapsrecht te vermijden**, stelt de zaakvoerder voor om de bepalingen van het WVV vrijwillig vervoegd toe te passen met toepassing van artikel 39, §1, lid 2 van de WVV-Wet en om de omzetting van de Vennootschap in het kader van de Opt-in alvast vóór 1 januari 2020 te laten plaatsvinden. Indien de omzetting van de Vennootschap in het kader van de Opt-in (en de gewijzigde statuten van de Vennootschap) worden goedgekeurd, dan zullen deze in werking treden vanaf de bekendmaking ervan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, maar pas ten vroegste op 1 oktober 2019 (indien het vereiste quorum niet wordt bereikt of indien de zaakvoerder niet aanwezig is, en daardoor een (tweede) buitengewone algemene vergadering nodig is, dan is dat pas ten vroegste op 1 november 2019). Vanaf die datum zal de Vennootschap de rechtsvorm van een naamloze vennootschap hebben en zal het WVV erop van toepassing zijn.

Onder het WVV zou de Vennootschap uiteindelijk van rechtswege in een naamloze vennootschap met een enige bestuurder worden omgezet. In dat geval zou de zaakvoerder het mandaat van enige bestuurder opnemen en blijven genieten van onder meer een relatieve onafzetbaarheid en een vetorecht voor statutenwijzigingen en dividenduitkeringen. De zaakvoerder stelt echter voor om de Vennootschap in **een naamloze vennootschap met een (monistische) raad van bestuur** om te zetten.

De keuze voor een naamloze vennootschap met een (monistische) raad van bestuur **past in de context van de huidige fase in de levenscyclus en de groei van de Vennootschap**. Hieruit vloeit een globale aanpassing van de controlestructuur van de Vennootschap voort, in overleg met de maatschap RTKA, de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw, die de huidige referentieaandeelhouder van de Vennootschap is alsook de aandeelhouder van de zaakvoerder. Vanuit corporate governance overwegingen sluit deze keuze bovendien perfect aan op de meest transparante rechtsvorm in het Belgisch wetgevend kader voor genoteerde vennootschappen.

Gegeven de keuze voor een naamloze vennootschap met een (monistische) raad van bestuur, zal het mandaat van De Pauw NV als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap bijgevolg eindigen. De

zaakvoerder stelt voor om de huidige leden van de raad van bestuur van De Pauw NV tot bestuurders van de Vennootschap te benoemen, voor een duur die gelijk is aan de resterende looptijd van hun huidige respectieve bestuursmandaten binnen De Pauw NV, huidig zaakvoerder van de Vennootschap. De raad van bestuur zal dus uit 7 bestuurders zijn samengesteld, waaronder 4 onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders¹, 1 niet-uitvoerende bestuurder en 2 uitvoerende bestuurders. Ook de samenstelling van de adviserende comités van de raad van bestuur van de Vennootschap zal identiek zijn aan de huidige samenstelling ervan binnen de raad van bestuur van De Pauw NV.

Rik Vandenberghe Onafhankelijk niet-uitvoerende bestuurder	Start: april 2019 Einde: april 2023	Voorzitter benoemingscomité Lid auditcomité Lid remuneratiecomité
Frank Meysman Niet-uitvoerende bestuurder	Start: april 2006 Einde: april 2021	Lid benoemingscomité Lid auditcomité Voorzitter remuneratiecomité
Anne Leclercq Onafhankelijk niet-uitvoerende bestuurder	Start: april 2015 Einde: april 2022	Lid benoemingscomité Lid auditcomité Lid remuneratiecomité
Cynthia Van Hulle Onafhankelijk niet-uitvoerende bestuurder	Start: februari 2015 Einde: april 2022	Lid benoemingscomité Voorzitter auditcomité Lid remuneratiecomité
Jürgen Ingels Onafhankelijk niet-uitvoerende bestuurder	Start: april 2018 Einde: april 2022	Lid benoemingscomité Lid auditcomité Lid remuneratiecomité
Tony De Pauw Uitvoerende bestuurder	Start: mei 1999 Einde: april 2023	Lid benoemingscomité
Joost Uwents Uitvoerende bestuurder	Start: april 2002 Einde: april 2022	Lid benoemingscomité

Daarnaast zal elke natuurlijke persoon, rechtspersoon² of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid)³ een **bindend voordrachtsrecht** hebben met betrekking tot één lid van de raad van bestuur van de Vennootschap per schijf van 10% van de aandelen in de Vennootschap die hij of zij individueel en rechtstreeks aanhoudt. De voorwaarden en modaliteiten van dit bindend voordrachtsrecht zijn in de gewijzigde statuten van de Vennootschap vastgelegd. De heer Tony De Pauw wordt in toepassing van dit bindend voordrachtsrecht als bestuurder voorgedragen door de huidige referentieaandeelhouder van de Vennootschap, de maatschap RTKA. De maatschap RTKA, die individueel en rechtstreeks meer dan 20% van de aandelen in de Vennootschap aanhoudt, heeft aangegeven voorlopig geen gebruik te maken van haar recht dat een tweede bestuurder op haar bindende voordracht wordt benoemd.

¹ Op basis van de voor de zaakvoerder beschikbare informatie voldoen de huidige onafhankelijk bestuurders aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 7:87, §1 van het WvV, die van de Belgische Corporate Governance Code 2020 en die van artikel 13 van de GVV-Wet *juncto* artikel 526 *ter* van het Wetboek van vennootschappen.

² Zoals een stichting.

³ Met inbegrip van een maatschap.

Ten slotte licht de zaakvoerder voor alle duidelijkheid toe dat onmiddellijk na de inwerkingtreding van de omzetting van de Vennootschap, alle aandelen in De Pauw NV door de maatschap RTKA aan de Vennootschap zullen worden overgedragen tegen een prijs die gelijk is aan de netto-actiefwaarde per 31 december 2018 van De Pauw NV. De nettoactiefwaarde van De Pauw NV per 31 december 2018 bedraagt ongeveer EUR 85.000 , hetgeen *grosso modo* overeenstemt met het door RTKA gestorte kapitaal in De Pauw NV.⁴ In een later stadium zal het gehele vermogen van De Pauw NV, zowel de rechten als de verplichtingen, op de Vennootschap overgaan in het kader van een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting. Op die manier zal De Pauw NV volledig worden geïntegreerd in de Vennootschap.

Ook in het kader van de omzetting van de Vennootschap, en met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel, stelt de zaakvoerder voor om een aandelensplitsing door te voeren. Hierbij zal elk aandeel in 7 aandelen (met coupon nr. 1 aangehecht) worden gesplitst. De gesplitste aandelen zullen dezelfde rechten behouden als voordien, zij het per gesplitst aandeel a rato van 1/7^{de} ervan. De aandelensplitsing is bijgevolg volledig neutraal, en de positie van de aandeelhouders zal geenszins worden verwaterd. De Vennootschap heeft een aanvraag gericht aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating tot de verhandeling van de gesplitste aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. De zaakvoerder stelt voor om de aandelensplitsing op 2⁵ januari 2020 in werking te laten treden. Vanaf die datum zullen de gesplitste aandelen verhandelbaar zijn op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam onder de nieuwe ISIN-code BE0974349814, indien de aandelensplitsing wordt goedgekeurd.

IV. GEWIJZIGDE STATUTEN

Naar aanleiding van de omzetting van de Vennootschap dienen de statuten van de Vennootschap te worden aangepast. Het doel van de Vennootschap zal niet worden gewijzigd. Het ontwerp van de gewijzigde statuten van de Vennootschap is aan dit verslag gehecht als Bijlage 3.

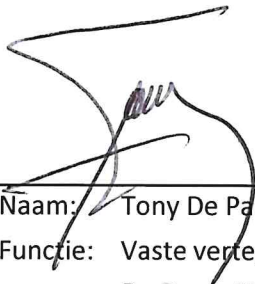
Het voorstel tot omzetting van de Vennootschap in het kader van de Opt-in zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de (eerste) buitengewone algemene vergadering van 11 september 2019 of, indien het vereiste quorum niet wordt bereikt of indien de zaakvoerder niet aanwezig is, de (tweede) buitengewone algemene vergadering van 30 september 2019. Het ontwerp van de gewijzigde statuten van de Vennootschap zal eveneens ter goedkeuring worden voorgelegd, onmiddellijk na het besluit tot omzetting van de Vennootschap.

⁴ Na 31 december 2018 en tot de datum van overdracht zal De Pauw NV naar verwachting enkel nog bepaalde door WDP gefinancierde kosten maken (zoals de vergoeding van de bestuurders, bepaalde kosten verbonden aan verzekeringen en beperkte administratiekosten).

⁵ Aangezien 1 januari 2020 geen handelsdag is.

Gedaan op 29 juli 2019,

Voor de zaakvoerder,



Naam: Tony De Pauw

Functie: Vaste vertegenwoordiger van
De Pauw NV, zaakvoerder

- Bijlagen:
1. Staat van activa en passiva van de Vennootschap per 30 juni 2019
 2. Verslag van de commissaris over de staat van activa en passiva
 3. Ontwerp van de gewijzigde statuten van de Vennootschap