



Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur inzake de inbreng in natura (artikel 7:197 WVV) en de uitgifte van aandelen (artikel 7:179 WVV)

Inhoud

1	OPDRACHT	2
2	IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING	4
2.1	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGGENIETENDE VENNOOTSCHAP	4
2.2	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGER	4
2.3	BESCHRIJVING VAN DE INGEBRACHTE BESTANDDELEN	4
2.4	VOORGESTELDE VERRICHTING	5
3	DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING VAN DE INBRENG	6
4	CONCLUSIE VAN DE COMMISSARIS AAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP	7
4.1	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE INBRENG IN NATURA (KRACHTENS ARTIKEL 7:197 §1 VAN HET WVV)	7
4.2	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE UITGIFTE VAN AANDELEN (KRACHTENS ARTIKEL 7:179 § 1 VAN HET WVV)	7
4.3	NO FAIRNESS OPINION	7
4.4	VERANTWOODELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	8
4.5	VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	8
4.6	BEPERKING VAN HET GEBRUIK VAN DIT VERSLAG	9

1 Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV"), werden wij in de opdrachtbrief van 17 februari 2022 aangesteld door de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV ("de vennootschap"), teneinde verslag uit te brengen over het verslag van de raad van bestuur inzake de inbreng in natura, zoals hieronder beschreven.

Artikel 7:197 § 1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen luidt als volgt:

"De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor aangewezen door het bestuursorgaan onderzoekt in het in artikel 7:179, § 1, tweede lid, bedoelde verslag de door het bestuursorgaan toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden. Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methodes van waardering. Het verslag geeft aan of de waardebeoordelingen waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt."

Onze opdracht bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van een inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren van 26 mei 2021.

Gezien de inbreng in natura gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, werden wij conform artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen eveneens aangesteld om verslag uit te brengen over de vraag of de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van de raad van bestuur in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de de raad van bestuur, die handelt binnen het toegestaan kapitaal, die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Artikel 7:179 § 1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen luidt als volgt:

"De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een externe accountant aangewezen door het bestuursorgaan, beoordeelt in een verslag of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten."

De raad van bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een onroerend goed (verder: "de Inbreng") gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 8 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van dit artikel 8 luidt letterlijk:

"De raad van bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het 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. 104.202.599,66 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de statuten)) betreft; en*
- II. 104.202.599,66 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en*

III. 20.840.519,93 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt.

Deze machtiging is hernieuwbaar.(...)”.

De machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 6 mei 2022, onder nummer 0330078. Op heden heeft de raad van bestuur nog geen gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal. Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus:

- I. 106.511.674,32 EUR voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- II. 106.511.674,32 EUR voor zover het een kapitaalverhoging betreft in het kader van een keuzedividend;
- III. 21.302.334,86 EUR voor zover het een kapitaalverhoging in natura betreft of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging in het totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 213 023 348,64 EUR.

De kapitaalverhoging naar aanleiding van de Inbreng, kadert binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging onder punt III hierboven. Na de realisatie van deze geplande Inbreng in natura en de ermee gepaard gaande kapitaalverhoging zal het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal in het kader van een kapitaalverhoging in natura of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht, nog 20 584 517,63 EUR bedragen.

2 Identificatie van de verrichting

2.1 Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

De naamloze vennootschap Warehouses De Pauw NV werd opgericht bij akte verleden voor Meester Paul De Ruyver, notaris te Liedekerke op 27 mei 1977. De oprichtingsakte werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 21 juni 1977 onder het nummer 2249-1.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 10 maart 2022 bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel. Deze statutenwijziging werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 14 maart 2022 onder het nummer 22317547.

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te 1861 Meise/Wolvertem, Blakebergen 15.

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0417.199.869.

Volgens de kennisgevingen die de vennootschap momenteel heeft ontvangen zijn de aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouders	Aantal aandelen
BlackRock-gerelateerde bedrijven	9 448 417
AXA investment Managers NV	4 738 986
Familie Jos De Pauw	44 079 046
Publiek	127 664 818
Totaal	185 931 267

2.2 Identificatie van de inbrenger

Laboratoria Qualiphar NV, met maatschappelijke zetel te 2880 Bornem, Rijksweg 9, ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0403.086.468, opgericht op 3 juli 1969 bij akte verleden voor notaris Jean-Marie Gyselincq te Brussels, laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans te Antwerpen, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 14 januari 2013 onder het nummer 0008713.

2.3 Beschrijving van de ingebrachte bestanddelen

De inbreng in natura wordt als volgt omschreven door de raad van bestuur:

“De Vennootschap en de Inbrenger (zoals hierna gedefinieerd) zullen een akkoord (hierna de Inbrengovereenkomst) sluiten, krachtens dewelke de Inbrenger een industriële site gelegen te gemeente Bornem, Rijksweg 13 en 13x, ten kadaster gekend onder 1ste afdeling, sectie C, nummers 370l, 370p en 370n, met een totale kadastrale oppervlakte van 47.895 m² met inbegrip van de buitenterreinen met parkings en alle daarop aanwezige gebouwen, constructies en installaties (het Onroerend Goed).

Het onroerend Goed zal vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden in de Vennootschap worden ingebracht, waarbij WDP het onroerend Goed integraal, zoals vermeld hierboven ter beschikking zal stellen van de Inbrenger vanaf Closing Datum.”

Wij wijzen er evenwel op dat er een hypotheek op het Onroerend Goed rust ten belope van 8 000 000,00 EUR ten voordele van Belfius Bank NV. De vennootschap heeft op 24 mei 2022 een *release letter* ontvangen die bevestigt dat Belfius Bank NV een akkoord tot handlichting zal verlenen met betrekking tot het Onroerend Goed, op voorwaarde van de inpandgeving ten voordele van Belfius Bank door Laboratoria Qualiphar NV van een door Belfius Bank aanvaarde portefeuille van financiële instrumenten, met inbegrip van alle vervallen en nog te vervallen interesten, neergelegd en geblokkeerd in het effectendossier nummer 056-3393826-75 en van alle effecten die er later in zouden worden neergelegd. Het betreft 100% van de aandelen Warehouses De Pauw NV te verkrijgen bij de verkoop van het Onroerend Goed.

De door partijen gehanteerde waardering van het hierboven beschreven onroerend goed is gebaseerd op een verslag van de vastgoeddeskundige JLL, vertegenwoordigd door Greet Hex, gedateerd op 15 juni 2022. De vastgoeddeskundige kent een reële waarde aan het onroerend Goed toe van 18 775 000 EUR. De waardering van het onroerend Goed wordt in het ontwerpverslag van de raad van bestuur als volgt omschreven:

“De waarde van het onroerend Goed dat door de Inbrenger wordt ingebracht, wordt bepaald op EUR 18.750.000 (de Inbrengwaarde). Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de huidige staat van het pand, de strategische ligging ervan en het feit dat het een mooie aanvulling is van de reeds bestaande cluster van gebouwen in eigendom van WDP in de industriezone van Londerzeel. Deze waarderingsmethode wordt door de Raad van Bestuur als adequaat beschouwd voor de Inbreng van het onroerend Goed.”

De Inbrengwaarde van 18 750 000,00 EUR is dus niet meer dan 5% hoger dan de reële waarde van 18 775 000 EUR die door de vastgoeddeskundige aan het onroerend goed werd toegekend, overeenkomstig artikel 49 §1 en §3 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”).

2.4 Voorgestelde verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van de raad van bestuur van de vennootschap, ontvangen op datum van 21 juni 2022, wordt voorgesteld om door een inbreng in natura het kapitaal te verhogen met 717 817,23 EUR, om het te verhogen van 213 023 348,64 EUR tot 213 741 165,87 EUR.

Het huidige kapitaal bedraagt 213 023 348,64 EUR en wordt vertegenwoordigd door 185 931 267 aandelen met een fractiewaarde van 1/185 931 267 van het kapitaal.

De raad van bestuur van de inbrenggenietende vennootschap is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is aangezien: *“Door de verwerving van deze site naar aanleiding van de Inbreng, voegt de Vennootschap een strategische site toe aan haar vastgoedportefeuille gezien deze site een mooie aanvulling is van de reeds bestaande cluster van gebouwen in eigendom van WDP in de industriezone van Bornem en het daarnaast een interessant ontwikkelingspotentieel biedt met het oog op toekomstige projecten.”*

De raad van bestuur geeft aan dat, in ruil voor de inbreng in natura de vennootschap 626 526 nieuwe aandelen op naam zal uitgeven zonder vermelding van een nominale waarde.

3 De als tegenprestatie toegekende vergoeding van de inbreng

Als vergoeding voor de hiervoor beschreven inbreng in natura ten bedrage van 18 749 994,65 EUR zullen aan Laboratoria Qualiphar NV 626 526 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde worden toegekend. Deze aandelen zullen deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 2022 en zullen dezelfde rechten hebben als de huidige aandelen. De inbreng in natura wordt door de raad van bestuur uitgevoerd in het kader van het toegestaan kapitaal.

Dit aantal aandelen werd bekomen door de overeengekomen

inbrengwaarde te delen door de uitgifteprijs. De "Uitgifteprijs" is gelijk aan (afgerond) 29,927 EUR, en werd bepaald aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (de VWAP of de Volume-Weighted Average Price) van het aandeel Warehouses De Pauw op Euronext Brussels (inclusief het dividend het boekjaar 2022, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2022) gedurende 2 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum verminderd met een korting van 5%. Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het lagere geheel getal worden afgerond. Het eventuele verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

Het verschil van in totaal 5,35 EUR tussen de inbrengwaarde (18 750 000,00 EUR) en de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen (18 749 994,65 EUR) wordt door de inbrenger per overeenkomst kwijtgescholden. De inbreng werd aldus bepaald op 18 749 994,65 EUR.

Het aantal nieuwe uit te geven aandelen werd als volgt bekomen:

$$\frac{18\,749\,994,65}{29,927} = 626\,526 \text{ nieuwe aandelen}$$

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 31 maart 2022, zoals op vrijdag 22 april 2022 gepubliceerd in de tussentijdse resultaten van de Vennootschap over de periode 1 januari 2022 tot en met 31 maart 2022, bedroeg EUR 20,7 (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 22 juni 2022, de Closing Datum, bedroeg EUR 33,25. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

4 Conclusie van de commissaris aan de raad van bestuur van de vennootschap

Overeenkomstig artikelen 7:197 § 1 en 7:179 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, brengen wij onze conclusie uit aan de raad van bestuur, die optreedt in het kader van het toegestaan kapitaal, van Warehouses De Pauw NV (“de vennootschap”) in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld in de opdrachtbrief van 17 februari 2022.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen”.

4.1 Conclusie met betrekking tot de inbreng in natura (krachtens artikel 7:197 §1 van het WVV)

Overeenkomstig artikel 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het bijzonder verslag van de raad van bestuur op datum van 21 juni 2022 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;
- de toegepaste waardering;
- de daartoe aangewende methode van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingmethode leidt tot een waarde van de inbreng die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De werkelijke vergoeding bestaat uit 626 526 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde. De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten bieden als de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2022).

4.2 Conclusie met betrekking tot de uitgifte van aandelen (krachtens artikel 7:179 § 1 van het WVV)

Op basis van onze beoordeling van de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het speciaal verslag van de raad van bestuur is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om raad van bestuur die over de voorgestelde verrichting moet stemmen, voor te lichten.

4.3 No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (“no fairness opinion”).

4.4 Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
- de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.
- de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

4.5 Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- het onderzoeken van de door de raad van bestuur gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng verstrekt.

De commissaris is eveneens verantwoordelijk voor de beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van de raad van bestuur dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de raad van bestuur die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

4.6 Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Het verslag is bestemd voor exclusief gebruik door de raad van bestuur (handelend binnen het toegestaan kapitaal) van de vennootschap in het kader van de inbreng in natura en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Digitally signed by
Rik Neckebroeck
Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)
Signing Time: 22-Jun-2022 | 07:54 CEST

 **DocuSign**
C: BE
Issuer: Citizen CA

3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Bijlage bij het verslag: Ontwerpverslag van de raad van bestuur

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited