



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 INBRENGERS	4
2.3	BESCHRIJVING VAN DE INGEBRACHTE BESTANDELEN	4
2.4	VOORGESTELDE VERRICHTING	6
3	DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING VAN DE INBRENG	7
4	CONCLUSIE VAN DE COMMISSARIS AAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP	8
4.1	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE INBRENG IN NATURA (KRACHTENS ARTIKEL 7:197 §1 VAN HET WVV)	8
4.2	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE UITGIFTE VAN AANDELEN (KRACHTENS ARTIKEL 7:179 § 1 VAN HET WVV)	9
4.3	NO FAIRNESS OPINION	9
4.4	VERANTWOODELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	9
4.5	VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	9
4.6	BEPERKING VAN HET GEBRUIK VAN DIT VERSLAG	10

1 Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (“WVV”), werden wij in de opdrachtbrief van 20 oktober 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. 106.511.674,32 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. 106.511.674,32 EUR EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en*
- III. 21.302.334,86 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 22330078.

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

Tot op heden heeft de Raad van Bestuur driemaal gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal, meer bepaald op (i) 22 juni 2022, door tot kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura te beslissen voor het verwerven van een site te Bornem¹, (ii) 14 september 2022, door tot kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura te beslissen voor het verwerven van onroerende goederen op de industriële site gelegen te gemeente Doornik, ter uitvoering van een eerste inbreng in het kader van de Inbrengovereenkomst² en (iii) 24 oktober 2022, door tot kapitaalverhoging in geld met opheffing van het wettelijke voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders te beslissen. Bijgevolg bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- 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. 3.021.030,06 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 623.301,50 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 24 oktober 2022 bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel. Deze statutenwijziging werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 31 oktober 2022 onder het nummer 22369989.

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
Norges Bank	5 782 559
Familie Jos De Pauw	44 744 046
Publiek	137 173 567
Totaal	201 887 575

2.2 Identificatie van de inbrengers

De inbrengers zijn de volgende vennootschappen:

- Sedimmo NV, met maatschappelijke zetel te Rue des Sablières 7, 7522 Doornik, ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0697.887.680, opgericht op 13 juni 2018 bij akte verleden voor notaris Cleenewerck de Crayencour te Brussel, laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Gérard Indekeu te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 september 2018 onder het nummer 18137110.
- Sedis Logistics NV, met maatschappelijke zetel te Rue des Sablières 7, 7522 Doornik, ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0474.930.509, opgericht op 25 mei 2001 bij akte verleden voor notaris Ludovic Du Faux te Moeskroen, laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Gérard Indekeu te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 juli 2018 onder het nummer 18137111.

2.3 Beschrijving van de ingebrachte bestanddelen

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

“De Vennootschap, Sedimmo (een naamloze vennootschap, met zetel te Rue des Sablières 7, 7522 Doornik en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0697.887.680 (RPR Henegouwen, afdeling Doornik)) (Sedimmo) en Sedis Logistics (een naamloze vennootschap, met zetel te Rue des Sablières 7, 7522 Doornik en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0474.930.509 (RPR Henegouwen, afdeling Doornik)) (Sedis Logistics, en samen met Sedimmo, de Inbrengers) hebben op 15 juli 2022 een overeenkomst gesloten (de Inbrengovereenkomst) krachtens dewelke de Vennootschap verschillende onroerende goederen zal verwerven op een industriële site gelegen te gemeente Doornik (Blandain).”

De Vennootschap en de Inbrengers zijn overeengekomen de uitvoering van de Inbrengovereenkomst in twee verschillende fases te realiseren, met name een eerste inbreng die reeds heeft plaatsgevonden op 14 september 2022 en een tweede inbreng die plaats zal vinden op Closing Datum (zoals hierna verder gedefinieerd).

Op Closing Datum zal Sedimmo volgende onroerende goederen inbrengen in WDP:

- *Twee percelen grond, gelegen langsheen Rue du Bois des Hospices 4/6, 7522 Doornik (Blandain), ten kadaster gekend onder Doornik, 29ste afdeling, Blandain, sectie D, nummers 017900S002 P0000 en 017900R002 P0001, met een respectievelijke oppervlakte van 14.034 m² en 20.935 m² (Sedis 24/25); en*
- *Twee magazijnen op en met twee percelen grond, gestaan en gelegen te Rue du Petit Tilleul 8, 7522 Doornik (Blandain), kadaster gekend onder Doornik, 29ste afdeling, Blandain, sectie D, nummers 055500A000 P0000 en 055800A000 P0000, met een respectievelijke oppervlakte van 108 m² en 35.767 m² met inbegrip van de rekken en transportbanden (Sedis 33/34).*

Op Closing Datum zal Sedis Logistics volgende onroerende goederen inbrengen in WDP:

- *Het recht van opstal, verkregen door de overdracht hiervan bij notariële akte van 10 november 2022, op Sedis 24/25, inclusief alle constructies (met inbegrip van de twee magazijnen met inbegrip van de rekken, transportbanden en zonnepanelen) die sinds de oorspronkelijke vestiging van het opstalrecht zijn opgericht en nu eigendom zijn van Sedis Logistics, ingevolge en gedurende het recht van opstal, dat eindigt op 9 november 2027 om middernacht (Magazijnen 24/25). Dit opstalrecht (inclusief alle constructies) behoorde tot vlak voor de finalisering en ondertekening van het ontwerpverslag van de raad van bestuur toe aan het bankenconsortium Belfius Lease Services en KBC Immolease ingevolge akte opstal dd. 12 juni 2007. Ingevolge het lichten van de aankoopoptie in de akte onroerende leasing tussen het bankenconsortium en Sedis Logistics (waarvan de akte voorzien is vlak voor de finalisering en ondertekening van dit verslag) werd de resterende duurtijd van het opstalrecht (inclusief alle constructies) eigendom van Sedis Logistics.*

Sedis 24/25, Sedis 33/34 en de Magazijnen 24/25 worden hierna samen de Onroerende Goederen genoemd.

De Onroerende Goederen zullen op datum van Inbreng, zoals bevestigd door BNP Paribas Fortis NV in haar brief van 12 oktober 2022, voor vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden, in WDP worden ingebracht, waarbij WDP de Onroerende Goederen integraal ter beschikking zal (blijven) stellen van Sedis Logistics vanaf de Closing Datum."

De door partijen gehanteerde waardering van het hierboven beschreven onroerend goed is gebaseerd op een verslag van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle BV, vertegenwoordigd door Greet Hex gedateerd op 12 oktober 2022. De vastgoeddeskundige kent een reële waarde aan de Onroerende Goederen toe van 53 320 000 EUR. De waardering van de Onroerende Goederen wordt in het ontwerpverslag van de raad van bestuur als volgt omschreven:

"De totale waarde van de Onroerende Goederen die door Sedimmo worden ingebracht, wordt bepaald op 48.467.909 EUR (zijnde 27.009.535 EUR voor Sedis 33/34 en 21.458.374 EUR voor Sedis 24/25 (voor enerzijds de tréfonds en anderzijds voor de eigendom van de Magazijnen 24/25 na afloop van voormeld opstalrecht ten gunste van Sedis Logistics) en de waarde van de zakelijke rechten op de Magazijnen 24/25 die door Sedis Logistics worden ingebracht, wordt bepaald op 4.285.000 EUR, waardoor de totaalwaarde van de Onroerende Goederen 52.752.909 EUR bedraagt (de Inbrengwaarde). Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de strategische ligging van Doornik, dat het logistieke scharnierpunt vormt tussen 3 belangrijke logistieke regio's voor de Vennootschap (Vlaanderen, Wallonië en het noorden van Frankrijk), de huidige staat van de panden/percelen, alsook de verwachte huuropbrengsten op basis van de relevante huurovereenkomsten met Sedis Logistics."

De Inbrengwaarde van 52 752 909 EUR is dus niet meer dan 5% hoger dan de reële waarde van 53 320 000 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 gereglementeerde 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 10 november 2022, wordt voorgesteld om door een inbreng in natura het kapitaal te verhogen met 2 397 728,56 EUR, om het te verhogen van 231 304 653,44 EUR tot 233 702 382,00 EUR.

Het huidige kapitaal bedraagt 231 304 653,44 EUR en wordt vertegenwoordigd door 201 887 575 aandelen met een fractiewaarde van 1/201 887 575 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 de Onroerende Goederen naar aanleiding van de Inbreng, voegt de Vennootschap – in aanvulling van de eerder ingebrachte onroerende goederen op dezelfde site – strategisch gelegen vastgoed toe aan haar portefeuille, op het logistieke scharnierpunt tussen drie belangrijke logistieke regio’s voor de Vennootschap (Vlaanderen, Wallonië en het noorden van Frankrijk), dat een onmiddellijk rendement oplevert.”*

De raad van bestuur geeft aan dat, in ruil voor de inbreng in natura de vennootschap 2 092 788 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 52 752 909,00 EUR zullen aan Sedimmo NV 1 922 795 aandelen zonder vermelding van een nominale waarde worden toegekend en aan Sedis Logistics NV 169 993 aandelen zonder vermelding van een nominale waarde worden toegekend. Deze aandelen zullen deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 1 januari 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 (voor redenen van leesbaarheid afgerond) 52 752 885,75 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 over 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 Inbrengers worden kwijtgescholden.

Het verschil van in totaal 23,25 EUR tussen de inbrengwaarde (52 752 909,00 EUR) en de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen (52 752 885,75 EUR) wordt door de inbrengers per overeenkomst kwijtgescholden. De inbreng werd aldus bepaald op 52 752 885,75 EUR.

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

Sedimmo

$$\frac{48\,467\,909,00}{25,21} = 1\,922\,795 \text{ nieuwe aandelen (afgerond)}$$

Sedis Logistics

$$\frac{4\,285\,000}{25,21} = 169\,993 \text{ nieuwe aandelen (afgerond)}$$

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 30 september 2022, zoals op woensdag 19 oktober 2022 gepubliceerd in de bekendmaking van de resultaten van het derde kwartaal van de Vennootschap over de periode 1 juli 2022 tot en met 30 september 2022, bedroeg 22,20 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan donderdag 10 november 2022, de Closing Datum, bedroeg 25,46 EUR. 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 20 oktober 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 9 november 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 2 092 788 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).

We belasten de instrumenterende notaris na te gaan dat de volgende gebeurtenissen hebben plaatsgevonden voor het verlijden van de akte met betrekking tot de inbreng in natura:

- De vrijgave van alle zekerheden gevestigd door BNP Paribas Fortis NV op de Onroerende Goederen die het voorwerp zijn van deze inbreng in natura (zie sectie 2.3 hierboven).
- Het lichten van de aankoopoptie, voorzien in de akte onroerende leasing tussen het bankenconsortium en Sedis Logistics, door Sedis Logistics op Sedis 24/25, inclusief alle constructies (met inbegrip van de twee magazijnen met inbegrip van de rekken, transportbanden en zonnepanelen) die sinds de oorspronkelijke vestiging van het opstalrecht zijn opgericht (zie sectie 2.3 hierboven).

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: 09-Nov-2022 | 21:28 CET

 **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