

**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**

---

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OPGEMAAKT MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 604**  
**VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**  
**BETREFFENDE DE BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN WAARIN GEBRUIK KAN WORDEN GEMAAKT**  
**VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL (O.M. BIJ WIJZE VAN UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE**  
**OBLIGATIES EN WARRANTS) EN VAN DE DOELEINDEN DIE DAARBIJ KUNNEN WORDEN**  
**NAGESTREEFD**

---

## **Inleiding**

Dit bijzonder verslag wordt door de zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen "Warehouses De Pauw" (hierna, de "**Vennootschap**") overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**") opgesteld. Dit verslag heeft betrekking op het voorstel tot hernieuwing en uitbreiding van de machtiging aan de zaakvoerder tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal (o.m. door middel van uitgifte van converteerbare obligaties en warrants). Dit voorstel zal worden voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2016, en indien het vereiste quorum niet zou bereikt zijn of indien de zaakvoerder niet aanwezig zou zijn, aan de Buitengewone Algemene Vergadering van 27 april 2016.

In dit bijzonder verslag zal overeenkomstig artikel 604 W.Venn. nader worden aangegeven in welke omstandigheden de zaakvoerder van deze bevoegdheid tot kapitaalverhoging kan gebruikmaken en welke doelstellingen de zaakvoerder er onder meer mee zal kunnen nastreven.

**Voorstel tot hernieuwing en uitbreiding van de machtiging aan de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal en tot uitgifte van (o.m.) converteerbare obligaties en warrants**

## **1. Algemeen**

Op 27 april 2011 verleende de Buitengewone Algemene Vergadering de machtiging aan de zaakvoerder om in het kader van het toegestaan kapitaal het maatschappelijk kapitaal gedurende een periode van vijf jaar te verhogen ten belope van een maximumbedrag van EUR 100.521.811,63 (oftewel 100 % van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap op 27 april 2011). Deze periode van vijf jaar nam aanvang op 16 mei 2011 (zijnde de datum van de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het besluit tot hernieuwing en uitbreiding van het toegestaan kapitaal).

De verschillende verrichtingen die sindsdien zijn uitgevoerd, hebben het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal per datum van dit verslag verminderd tot een bedrag van EUR 65.550.293,33.

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 148.427.695,51.

Aangezien de periode van vijf jaar ten einde komt op 15 mei 2016, heeft de zaakvoerder het voornemen om aan de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2016, en indien het vereiste quorum niet zou bereikt zijn of indien de zaakvoerder niet aanwezig is, aan de Buitengewone Algemene Vergadering van 27 april 2016, een hernieuwing en uitbreiding voor te stellen van zijn bevoegdheid om, in het kader van het toegestaan kapitaal, het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

- I. 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 van de Vennootschap betreft,
  - (b) en indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de Vennootschap betreft;
- II. EUR 29.685.539,10 voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïllustreerd en goedgekeurd 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 bij het Belgisch Staatsblad van het besluit tot hernieuwing en uitbreiding van het toegestaan kapitaal.

## **2. Omschrijving van het voorstel tot hernieuwing en uitbreiding van de machtiging aan de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal en tot uitgifte van (o.m.) converteerbare obligaties en warrants**

De zaakvoerder van de Vennootschap zal bij de vernieuwing en uitbreiding van zijn machtiging in het kader van het toegestaan kapitaal, gemachtigd zijn om het 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. 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 van de Vennootschap betreft;
  - (b) en indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap betreft;

- II. EUR 29.685.539,10 voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïndiceerd en goedgekeurd 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 bij het Belgisch Staatsblad van het besluit tot hernieuwing en uitbreiding van het toegestaan kapitaal.

De machtiging opgenomen in punt I (a) verwijst naar het klassieke geval van een kapitaalverhoging tegen inbreng in geld overeenkomstig artikel 592 W.Venn. (i.e. met toepassing van het voorkeurrecht) en betreft een machtiging ten belope van 100% van het huidige maatschappelijk kapitaal.

De machtiging opgenomen in punt I (b) verwijst naar het specifieke geval van kapitaalverhoging met toepassing van een onherleidbaar toewijzingsrecht, geregeld in de Wet van 12 mei 2014 inzake de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en betreft een machtiging ten belope van 100% van het huidige maatschappelijk kapitaal. Voor alle duidelijkheid wordt benadrukt dat, zoals bepaald in art. 26 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, het voorkeurrecht enkel kan worden beperkt of opgeheven indien aan alle bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend. Het economisch effect van een onherleidbaar toewijzingsrecht is identiek aan dat van een voorkeurrecht aangezien het onherleidbaar toewijzingsrecht aan een aandeelhouder van de Vennootschap de mogelijkheid geeft om meer te investeren in geval van een kapitaalverhoging en op die manier zijn aandeel in de Vennootschap te handhaven.

De machtiging opgenomen in punt II verwijst naar alle andere vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïndiceerd en goedgekeurd onder punt I, waaronder de kapitaalverhogingen tegen inbreng in natura overeenkomstig artikel 601 e.v. W.Venn.; hierbij betreft het een machtiging ten belope van 20% van het huidige maatschappelijk kapitaal.

Deze machtiging zal worden verleend voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2016 (in geval van carensvergadering: de bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 27 april 2016) in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

### **2.1. Bevoegdheid tot onmiddellijke kapitaalverhoging**

De aan de zaakvoerder verleende machtiging zal zowel voor een kapitaalverhoging in geld als in natura gelden (weliswaar telkens binnen de grenzen en voorwaarden van de verleende machtiging). Voormelde machtiging zal eveneens betrekking hebben op een kapitaalverhoging door omzetting van reserves (opnieuw binnen de grenzen en voorwaarden van de verleende machtiging). In het verlengde hiervan zullen ook andere vermogensbestanddelen, met name uitgiftepremie's en overgedragen winsten, omgezet kunnen worden in kapitaal, evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld conform de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. De zaakvoerder zal daarbij nieuwe aandelen met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet

overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen kunnen uitgeven en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten.

## **2.2. Bevoegdheid tot uitgestelde kapitaalverhoging**

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot het vijfde lid van artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, zal de zaakvoerder eveneens warrants (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen kunnen uitgeven. Deze effecten zullen aanleiding kunnen geven tot de creatie van nieuwe aandelen met dezelfde of met verschillende rechten als de bestaande aandelen (naar analogie met wat geldt in het kader van de bevoegdheid tot onmiddellijke kapitaalverhoging zoals omschreven in punt 2.1. hierboven). In dat kader kan de zaakvoerder de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. De zaakvoerder zal hierbij steeds de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de statuten van de Vennootschap naleven.

Ter gelegenheid van de verhoging van het geplaatst kapitaal, verwezenlijkt binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, zal de zaakvoerder de bevoegdheid hebben een uitgiftepremie te vragen. Indien de zaakvoerder hiertoe besluit, dient deze uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening te worden geboekt die op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg der derden zal uitmaken. Deze uitgiftepremie zal slechts verminderd of afgeschaft kunnen worden bij besluit van de algemene vergadering, beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

## **3. Specifieke omstandigheden en doeleinden voor het gebruik van het toegestaan kapitaal (o.m. middels uitgifte van converteerbare obligaties en warrants)**

De techniek van het toegestaan kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, betrouwbaarheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe. In het licht van deze kenmerken is het opportuun voor een optimaal bestuur van de Vennootschap om de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal bevoegdheid tot kapitaalverhoging te verlenen. De uitvoerige en tijdrovende procedure van het bijeenroepen van een Buitengewone Algemene Vergadering voor een kapitaalverhoging of voor een uitgifte van converteerbare obligaties of warrants kan bijvoorbeeld in bepaalde omstandigheden belemmerend zijn voor een snelle en efficiënte reactie op de fluctuaties op de kapitaalmarkten of bepaalde interessante mogelijkheden die zich zouden aanbieden voor de Vennootschap, o.m. met het oog op het reduceren van de (wettelijk tot 65% beperkte) schuldgraad van de Vennootschap door verhoging van het eigen vermogen.

De bijzondere omstandigheden waarin en de doeleinden waartoe de zaakvoerder het toegestaan kapitaal kan aanwenden, situeren zich fundamenteel in de context van het behoud en de ontwikkeling van het vennootschapsbelang van de Vennootschap.



Gelet op de onmogelijkheid om *a priori* een limitatieve opsomming te geven van de bijzondere omstandigheden waarin en de doeleinden waartoe de zaakvoerder het toegestaan kapitaal kan aanwenden, dienen de hieronder vermelde omstandigheden en doeleinden niet als limitatief te worden beschouwd.

De zaakvoerder neemt zich voor om van voornoemde machtiging onder het toegestaan kapitaal gebruik te maken onder meer in de gevallen waarin, in het belang van de Vennootschap, een besluitvorming middels algemene vergadering niet gewenst of opportuun zou zijn.

De zaakvoerder zou bijvoorbeeld gebruik kunnen maken van het toegestaan kapitaal wanneer:

- het aangewezen blijkt om snel op marktopportunities te kunnen inspelen, meer bepaald (doch niet uitsluitend) met het oog op de financiering (geheel of gedeeltelijk) van partnerships of van overnames van ondernemingen en/of belangrijke activa, het aantrekken van eventuele nieuwe partners of aandeelhouders tot de kapitaalstructuur van de Vennootschap of het verbreden van de internationale dimensie van de aandeelhoudersstructuur, steeds met respect van de uitdrukkelijke en dwingende wettelijke beperkingen die op enig ogenblik zouden gelden;
- er een financieringsnood of financieringsopportunity rijst, waarbij de relevante marktomstandigheden of kenmerken van de beoogde financiering een snel optreden van de Vennootschap aangewezen maken;
- er een behoefte bestaat aan financiering waarbij een inbreng in natura aangewezen is in het belang van de Vennootschap;
- 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;
- een voorafgaande bijeenroeping van een algemene vergadering zou leiden tot een te vroege aankondiging van de betrokken verrichting, hetgeen in het nadeel van de Vennootschap zou kunnen zijn;
- de kosten verbonden aan het bijeenroepen van een algemene vergadering niet in verhouding zijn met het bedrag van de voorgenomen (rechtstreekse of uitgestelde) kapitaalverhoging;
- omwille van dringendheid van de situatie blijkt dat het op korte termijn doorvoeren van een kapitaalverhoging volgens de procedure van het toegestaan kapitaal of het uitgeven van converteerbare obligaties of warrants aangewezen is in het belang van de Vennootschap.

Elke beslissing van de zaakvoerder om het kapitaal te verhogen of om converteerbare obligaties of warrants uit te geven, is onderworpen aan de wettelijke beperkingen uiteengezet in artikel 603 tot en met 606 W.Venn. en de (op het betrokken ogenblik) toepasselijke regelgeving inzake gereglementeerde vastgoedvennootschappen.





#### **4. Bijzondere regels inzake kapitaalverhoging in geld en in natura in het algemeen en in het kader van een keuzedividend in het bijzonder**

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 W.Venn., kan de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 W.Venn., zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

In het geval van een kapitaalverhoging met opheffing of beperking van het voorkeurrecht, maar waarbij een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend aan de bestaande aandeelhouders, zal de zaakvoerder van de Vennootschap bij de vernieuwing en uitbreiding van zijn machtiging in het kader van het toegestaan kapitaal, gemachtigd zijn om het 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 EUR 148.427.695,51 (i.e. ten belope van 100% van het huidig maatschappelijk kapitaal).

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van de statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 van de statuten zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

In het geval van een kapitaalverhoging middels inbreng in natura, zal de zaakvoerder van de Vennootschap bij de vernieuwing en uitbreiding van zijn machtiging in het kader van het toegestaan kapitaal, gemachtigd zijn om het 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 EUR 29.685.539,10 (i.e. ten belope van 20% van het huidig maatschappelijk kapitaal).

Gedaan op 1 maart 2016,

Voor De Pauw NV,  
Zaakvoerder van WDP Comm. VA

\_\_\_\_\_  
Tony De Pauw, vaste vertegenwoordiger van De Pauw NV