

## BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

Dossier: TC/YD/2172318-2/VV

Repertorium : 78.974

-----  
"Warehouses De Pauw"  
afgekort "WDP"

commanditaire vennootschap op aandelen  
openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die een  
publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan  
te 1861 Meise, Blakebergen 15  
BTW (BE) 0417.199.869 Rechtspersonenregister Brussel

### CARENSVERGADERING

Op heden, vijftiend augustus tweeduizend zeventien.

Te 1861 Meise, Blakebergen 15.

Voor mij, **Eric SPRUYT**, geassocieerd notaris te Brussel,

#### WORDT GEHOUDEN

de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de commanditaire vennootschap op aandelen "Warehouses De Pauw", afgekort "WDP", waarvan de zetel gevestigd is te 1861 Meise, Blakebergen 15, hierna "*de Vennootschap*" of "WDP" genoemd.

#### IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap werd opgericht onder de benaming "Rederij De Pauw", en onder de rechtsvorm van een naamloze vennootschap, krachtens akte verleden voor meester Paul De Ruyver, notaris te Liedekerke, op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna, onder nummer 2249-1.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal bij proces-verbaal opgesteld door meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, op 19 mei 2017, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 juni daarna, onder nummer 17083599.

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869.

#### OPENING VAN DE VERGADERING - SAMENSTELLING VAN HET BUREAU

De vergadering wordt geopend om tien uur onder het voorzitterschap van de zaakvoerder van de Vennootschap, zijnde de naamloze vennootschap "De Pauw", met zetel te 1861 Meise, Blakebergen 15, en ondernemingsnummer 0407.863.818, vast vertegenwoordigd door de heer De Pauw Tony Denise Pieter Marie, wonende te 1730 Asse, Ganzenbos 5.

#### Samenstelling van het bureau

Mevrouw Vermeeren Johanna Denise Theodoor, wonende te 1980 Zemst, Jagers-te-Voetlaan 12 A, werd aangesteld als secretaris van de vergadering en stemopnemer, overeenkomstig artikel 26 van de statuten.

## VERIFICATIES DOOR HET BUREAU - AANWEZIGHEDEN

De voorzitter brengt verslag uit aan de vergadering over de vaststellingen en verificaties die het bureau heeft verricht, tijdens en na de registratieformaliteiten van de deelnemers, met het oog op de samenstelling van de vergadering:

### **1. Bijeenroeping van de houders van effecten**

Voor de opening van de vergadering, werden de bewijzen van de oproepingen verschenen in het *Belgisch Staatsblad* en in de pers voorgelegd aan het bureau. Zij zullen bewaard blijven in de archieven van de Vennootschap. Het bureau heeft vastgesteld dat de data van publicatie de volgende zijn:

- op 25 juli 2017 in het *Belgisch Staatsblad*; en
- op 25 juli 2017 in *De Standaard*.

De tekst van de oproeping en de modellen van volmacht werden daarenboven ter beschikking gesteld van de aandeelhouders op de website van de Vennootschap ([www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)) vanaf 25 juli 2017. Een mededeling werd verstuurd naar diverse persagentschappen teneinde internationale verspreiding te garanderen.

Het bureau heeft eveneens, door kennisname van de kopie van de verzonden brieven, vastgesteld dat een oproeping werd verstuurd op 25 juli 2017, door middel van een brief aan de houders van aandelen op naam, alsook aan de zaakvoerder.

Dezelfde commissaris heeft schriftelijk verklaard kennis te hebben genomen van de datum van onderhavige buitengewone algemene vergadering en van haar agenda en verklaard te verzaken aan de oproepingsformaliteiten voorzien bij artikel 533 en 535 van het Wetboek van vennootschappen.

### **2. Verificatie van de machten van de deelnemers aan de vergadering**

Terzake de deelneming tot de algemene vergadering, werd door het bureau nagegaan of artikel 24 en 25 van de statuten werd gerespecteerd, hetgeen ons door het bureau werd bevestigd en waarvan de diverse stavingsdocumenten alsmede de originele volmachten in de archieven van de Vennootschap bewaard blijven.

### **3. Lijst van de aanwezigheden**

Een lijst van de aanwezigheden werd opgesteld. Deze lijst werd ondertekend door elk van de aanwezige aandeelhouders of lasthebbers van de aandeelhouders. Het origineel blijft gehecht aan dit proces-verbaal. De respectievelijke volmachten zullen bewaard blijven in de archieven van de Vennootschap.

### **4. Verificatie van het aanwezigheidsquorum**

Het bureau heeft vastgesteld dat uit de aanwezigheidslijst blijkt dat 6.079.664 aandelen op een totaal van eenentwintig miljoen achthonderdzesentienduizend vierhonderdenvier (21.816.404) aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De Vennootschap bezit op heden geen eigen aandelen, waardoor het aantal stemgerechtigde aandelen eenentwintig miljoen achthonderdzesentienduizend vierhonderdenvier (21.816.404) is.

Er zijn geen obligatiehouders aanwezig of vertegenwoordigd.

Zij die deelnemen aan de vergadering vertegenwoordigen niet de helft van het kapitaal zoals vereist door artikel 736 van het Wetboek van vennootschappen, en bijgevolg stelt de voorzitter vast dat de buitengewone algemene vergadering niet rechtsgeldig kan beraadslagen over de agendapunten.

De voorzitter kondigt aan dat er nieuwe oproepingen zullen gebeuren en dat de nieuwe buitengewone algemene vergadering op 13 september 2017 om 10 uur op dezelfde plaats zal worden gehouden, die op geldige wijze kan beraadslagen en besluiten, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder.

## 5. Derden aanwezig op de vergadering

Behalve de voormelde personen, wonen onder andere de volgende personen eveneens de vergadering bij:

- de zaakvoerder van de Vennootschap; en
- enkele medewerkers van de Vennootschap.

### AGENDA

De voorzitter brengt in herinnering dat de agenda van de vergadering de volgende is:

## 1. PARTIËLE SPLITSING VAN EEN GEDEELTE VAN HET VERMOGEN VAN RETTIG BELGIUM NV, MET OVERDRACHT VAN HET AFGESPLITSTE VERMOGEN AAN WAREHOUSES DE PAUW COMM. VA

### 1.1. Voorstel, verslagen en voorafgaande verklaringen

Kennisname van het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel dat werd opgesteld en goedgekeurd door de raad van bestuur van Rettig Belgium NV ("**Rettig Belgium**") en de zaakvoerder van WDP met toepassing van artikelen 677 *inuncto* 728 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**") en dat op 30 juni 2017, voor wat WDP betreft, werd neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel, en voor wat Rettig Belgium betreft, werd neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Antwerpen, afdeling Hasselt.

Kennisname van de verslagen van de zaakvoerder van WDP en van de commissaris die werden opgesteld met het oog op de geplande partiële splitsing, met toepassing van respectievelijk de artikelen 730 en 731 W.Venn.

Aangezien het boekjaar van zowel de Vennootschap als van Rettig Belgium niet meer dan zes maanden voor datum van het splitsingsvoorstel werd afgesloten, dienden, in overeenstemming met artikel 733 W.Venn., geen tussentijdse cijfers te worden opgemaakt.

Mededeling, in toepassing van artikelen 677 *inuncto* 732 W.Venn., van eventuele belangrijke wijzigingen die zich in de activa en passiva van het vermogen van de betrokken vennootschappen hebben voorgedaan sinds de datum van het splitsingsvoorstel.

### 1.2. Partiële splitsing – Vastleggen van de ruilverhouding – Verhoging van het maatschappelijk kapitaal – Algemene voorwaarden

1.2.1. Voorstel tot partiële splitsing door overneming van Rettig Belgium door, en resulterende inbreng in natura in, WDP, waarbij een gedeelte van het vermogen van Rettig Belgium zal worden ingebracht in WDP, meer bepaald de eigendom van een industriële site op en met grond, staande en gelegen te 3520 Zonhoven, Vogelsancklaan 250 (België), gekend bij het kadaster onder Hasselt, 4de afdeling, sectie B, nummers 0600Z2P0000, 0600A3P0000, 0603CP0000, 0604CP0000 en 0605CP0000, met een totale oppervlakte van 197.526 m<sup>2</sup>, waarvan 96.426 m<sup>2</sup> industriële zone en begrijpende een productie- en opslagruimte van 43.434 m<sup>2</sup>, een kantoor/sociale ruimte van 2.301 m<sup>2</sup> en 202 parkeerplaatsen inclusief bepaalde vaste activa in het onroerend goed en zoals beschreven in bijlage 1 bij het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel (het "**Onroerend Goed**"), en dit vanaf het ogenblik waarop de algemene vergaderingen van de betrokken vennootschappen daartoe overeenstemmende besluiten hebben genomen (de "**Closing Datum**").

Geen enkel actief van Rettig Belgium andere dan het Onroerend Goed beschreven in bijlage 1 bij het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel, en geen enkel passief van Rettig Belgium (met inbegrip van de Exit Tax), zullen ingevolge de partiële splitsing aan WDP worden overgedragen.

De waarde van het Onroerend Goed dat door Rettig Belgium in WDP zal worden ingebracht, wordt bepaald op EUR 17.388.306 (de "**Inbrengwaarde**"). Gelet op het feit dat het Onroerend Goed een oudere industriële site betreft en na het einde van het lange termijn huurcontract met Rettig Belgium de bestaande gebouwen zullen worden afgebroken om vervolgens de gronden te herontwikkelen, is deze waardering voornamelijk gebaseerd op de grondwaarde van het Onroerend Goed en de cashflow die voortvloeit uit de langetermijn wederverhuring van het

Onroerend Goed aan Rettig Belgium, verminderd met de actuele waarde van de geprojecteerde kosten van de bodemsanering, zoals voorgelegd aan, en goedgekeurd door, OVAM op 3 juli 2017. De Inbrengwaarde ligt in lijn met de waardering die de vastgoeddeskundige, Stadim CVBA, overeenkomstig artikel 49, §1 *inuncto* §3 van de wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “**GVV-Wet**”) heeft uitgevoerd op 28 maart 2017 en door deze werd bevestigd op 27 juni 2017. Naar aanleiding van deze Buitengewone Algemene Vergadering van vrijdag 25 augustus 2017, zal, overeenkomstig artikel 49, §1 *inuncto* §3 GVV-Wet, een nieuwe waardering door de vastgoeddeskundige, Stadim CVBA, worden uitgevoerd.

De inbreng van het Onroerend Goed in het kader van de partiële splitsing zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door WDP van nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, met dezelfde rechten (d.i. dividendrechten voor boekjaar 2017, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2017, en volgende) als de bestaande WDP-aandelen (de “**Nieuwe Aandelen**”). WDP zal geen enkele opleg in cash betalen in het kader van de partiële splitsing.

De zaakvoerder van WDP zal de Nieuwe Aandelen in WDP toewijzen aan de aandeelhouders van Rettig Belgium (zijnde Rettig ICC B.V. en Rettig Group Ltd.), in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van Rettig Belgium op Closing Datum.

De raad van bestuur van Rettig Belgium en de zaakvoerder van WDP hebben besloten om de “**Uitgifteprijs**” te bepalen aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (“*VWAP*” of voluit “*Volume-Weighted Average Price*”) van het WDP-aandeel op Euronext Brussels gedurende 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van 5 procent.

Indien de Uitgifteprijs zoals hoger bepaald lager zou zijn dan (i) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de neerlegging van het partieel splitsingsvoorstel of, naar keuze van WDP, vóór de datum van de akte tot goedkeuring van de partiële splitsing, of (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum, zal de gehanteerde Uitgifteprijs echter gelijk zijn aan het laagste van de bedragen vermeld onder (i) en (ii). Zo is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen steeds in overeenstemming met artikel 26, §2, 2° en §3 van de GVV-Wet. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen partiële splitsing aan de aandeelhouders van Rettig Belgium (zijnde Rettig ICC B.V. en Rettig Group Ltd.) zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van EUR 17.388.306,00 te delen door de Uitgifteprijs, met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

Op basis van het aantal Nieuwe Aandelen en het bestaande aantal aandelen in Rettig Belgium, zal de ruilverhouding kunnen worden bepaald door het aantal Nieuwe Aandelen te delen door het aantal bestaande aandelen in Rettig Belgium. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel aandelen WDP elk aandeel in Rettig Belgium recht geeft (waarbij verduidelijkt wordt dat de Rettig Belgium-aandelen ook na de Closing Datum allen zullen blijven bestaan).

De partiële splitsing zal worden uitgevoerd zonder enige boekhoudkundige of fiscale retroactiviteit overeenkomstig IFRS 3 en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 677 *inuncto* 738 W. Venn, d.i. op de Closing Datum. Bijgevolg wordt geen enkele verrichting, gesteld door Rettig Belgium m.b.t. het door WDP in het kader van de partiële splitsing verworven Onroerend Goed in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de partiële splitsing, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van WDP.

***De zaakvoerder nodigt de aandeelhouders uit om dit voorstel goed te keuren.***

1.2.2. Dienovereenkomstig voorstel om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een nader te bepalen bedrag door de creatie van een nader te bepalen aantal volledig volgestorte aandelen (in functie van de finale Uitgifteprijs), die genieten van dezelfde rechten als de bestaande WDP-aandelen (d.i. inclusief dividendrechten voor boekjaar 2017, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2017, en volgende).

Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal Nieuwe 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 tot op de centiem. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld zodat zij voortaan eenzelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde (en dus fractiewaarde) zullen hebben. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" die, op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafte worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging.

Het eventuele verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de aandeelhouders van Rettig Belgium worden kwijtgescholden.

***De zaakvoerder nodigt de aandeelhouders uit om dit voorstel goed te keuren.***

1.2.3. Bekrachtiging van de algemene voorwaarden van de partiële splitsing, zoals vermeld of waarnaar wordt verwezen in het splitsingsvoorstel en het verslag van de zaakvoerder.

***De zaakvoerder nodigt de aandeelhouders uit om dit voorstel goed te keuren.***

## **2. WIJZIGINGEN VAN DE STATUTEN**

Voorstel om, indien alle resoluties onder agendapunt 1 worden goedgekeurd, artikel 6 (Kapitaal) van de statuten als volgt aan te passen:

Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst door de volgende tekst: "*Het kapitaal van de vennootschap bedraagt [TE VERVOLLEDIGEN] euro (EUR [TE VERVOLLEDIGEN]), verdeeld in [TE VERVOLLEDIGEN] aandelen, zonder nominale waarde, die elk één/[TE VERVOLLEDIGEN]ste (1/[TE VERVOLLEDIGEN]ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.*".

De bedragen die zijn aangeduid als "[TE VERVOLLEDIGEN]" zullen bepaald worden op het moment dat de Uitgifteprijs is bepaald, overeenkomstig hetgeen in resolutie 1.2.1 is voorzien.

**De statutenwijzigingen die hierboven zijn beschreven onder punt 2 van de agenda, dienen nog de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.**

***De zaakvoerder nodigt de aandeelhouders uit om dit voorstel goed te keuren, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de FSMA.***

## **3. DIVERSEN**

3.1. Voorstel tot het verlenen van volmacht voor de coördinatie van de statuten;

3.2. Voorstel tot het verlenen van volmacht voor de uitvoering van de genomen beslissingen;

3.3. Voorstel tot het verlenen van een bijzondere volmacht om de nodige formaliteiten te vervullen in verband met de Kruispuntbank van Ondernemingen, het Ondernemingsloket, de belasting over de toegevoegde waarde en de neerlegging van de akte of aktes houdende vaststelling van de besluiten tot partiële splitsing en de publicaties in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

**VOORAFGAANDELIJKE OPMERKING INZAKE DE VOORSTELLEN TOT  
STATUTENWIJZIGING (ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN DE GOEDKEURING VAN  
DE FSMA)**

De voorzitter brengt in herinnering dat een wijziging van statuten van de Vennootschap pas definitief is aangenomen, eens zij formeel werd goedgekeurd door de FSMA. Deze goedkeuring wordt verwacht op of rond 12 september 2017.

**SLUITING VAN DE VERGADERING**

Daar de dagorde uitgeput is, wordt de vergadering geheven.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN**

Het recht op geschriften bedraagt vijfennegentig euro (95,00 EUR).

**IDENTITEIT**

De notaris bevestigt de identiteitsgegevens van de voorzitter en de leden van het bureau op die ondergetekende notaris hebben verzocht onderhavig proces-verbaal mee te ondertekenen.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op plaats en datum zoals hierboven vermeld.

Na integrale voorlezing wordt het proces-verbaal ondertekend door de leden van het bureau, evenals door de aandeelhouders en de vertegenwoordigers van de aandeelhouders, die erom verzochten, en door mij, notaris.

*(volgen de handtekeningen)*

**VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE**

Deze uitgifte werd neergelegd voor registratie,  
met als enig doel de neerlegging ter Griffie van  
de Rechtbank van Koophandel.

