

WAREHOUSES DE PAUW
naamloze vennootschap
openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Blakebergen 15, 1861 Wolvertem
ondernemingsnummer: 0417.199.869
RPR Brussel (Nederlandstalig)
(de Vennootschap)

**BIJZONDER VERSLAG BETREFFENDE DE BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN WAARIN GEBRUIK KAN
WORDEN GEMAAKT VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL (O.M. BIJ WIJZE VAN UITGIFTE VAN
AANDELEN, CONVERTEERBARE OBLIGATIES OF INSCHRIJVINGSRECHTEN) EN VAN DE DOELEINDEN
DIE DAARBIJ KUNNEN WORDEN NAGESTREEFD**

A. Inleiding

Dit bijzonder verslag, opgesteld overeenkomstig artikel 7:199 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het **WVV**), heeft betrekking op het voorstel tot hernieuwing van de machtiging inzake het toegestaan kapitaal.

Dit voorstel zal worden voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 april 2020.

In dit bijzonder verslag wordt nader aangegeven in welke bijzondere omstandigheden de Raad van Bestuur van de Vennootschap van deze bevoegdheid tot kapitaalverhoging kan gebruikmaken en welke doeleinden hij er onder meer mee zal kunnen nastreven.

B. Voorgestelde machtiging inzake het toegestaan kapitaal

De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 11 september 2019 een machtiging verleend aan de Raad van Bestuur 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. 93.798.838,43 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) betreft; en
- II. 93.798.838,43 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- III. 18.759.767,68 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 deze machtiging 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 periode van vijf jaar die aanvang nam op 25 september 2019 (zijnde de datum van de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het besluit tot hernieuwing en uitbreiding van de machtiging inzake het toegestaan kapitaal).

Er werd tot op heden één maal gebruik gemaakt van de bestaande machtiging, met name in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) aan de aandeelhouders op 6 november 2019 en zoals vastgesteld bij notariële akte op 12 november 2019. Deze kapitaalverhoging ten bedrage van 200.000.000,00 EUR werd gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuild).

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus:

- I. 93.798.838,43 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 wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft;
- II. 93.798.838,43 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;
- III. 8.734.803,45 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 wettelijk 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 gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 187.597.676,87 EUR.

Rekening houdend met voorgaande alsook met het feit dat de Vennootschap in het kader van haar business plan en haar groeistrategie over de capaciteit dient te beschikken om snel in te spelen op marktopportunities, wordt door de Raad van Bestuur van de Vennootschap aan de Buitengewone Algemene Vergadering voorgesteld om de bestaande machtiging inzake het toegestaan kapitaal te hernieuwen en te voorzien in een nieuwe machtiging aan de Raad van Bestuur van de Vennootschap om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de vennootschapswetgeving, het kapitaal van de Vennootschap 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. 50% van het bedrag van het kapitaal¹, 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-Wetgeving²) betreft; en
- II. 50% van het bedrag van het kapitaal¹, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de **uitkering van een keuzedividend** betreft; en
- III. 10% van het bedrag van het kapitaal¹, 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 voorgestelde machtiging goedkeurt, met andere woorden dat de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van de voorgestelde machtiging opgenomen in punt I, II en III in totaal niet hoger kan zijn dan het bedrag van het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de voorgestelde machtiging goedkeurt.

De voorgestelde machtiging opgenomen in **punt I** verwijst enerzijds naar het klassieke geval van een kapitaalverhoging (o.m. bij wijze van uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten) tegen inbreng in geld met toepassing van het voorkeurrecht en anderzijds het specifieke geval van kapitaalverhoging (o.m. bij wijze van uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten) met toepassing van een onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving); het betreft een machtiging ten belope van 50% van het bedrag van het kapitaal¹. 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 mee te investeren in geval van een kapitaalverhoging en op die manier zijn aandeel in de Vennootschap te handhaven.

De voorgestelde machtiging opgenomen in **punt II** verwijst naar de mogelijkheid om de aandeelhouders op een bijzondere manier te vergoeden door hen een keuzedividend aan te bieden; het betreft een machtiging ten belope van 50% van het bedrag van het kapitaal¹.

¹ Op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de voorgestelde machtiging goedkeurt, afgerond naar beneden tot op de eurocent.

² De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "**GVV-Wet**") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het "**GVV-KB**").

De machtiging opgenomen in **punt III** verwijst naar kapitaalverhogingen (o.m. bij wijze van uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten) (a) door inbreng in natura of (b) 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, onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de vennootschapswetgeving, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en de GVV-Wetgeving; hierbij betreft het een machtiging ten belope van 10% van het bedrag van het kapitaal¹. De kapitaalverhogingen onder punt III (b) zijn mogelijk geworden als gevolg van de wijziging van artikel 26, §1 van de GVV-Wet door artikel 186 van de Wet van 2 mei 2019 houdende diverse financiële bepalingen. De wijziging maakt het voor gereguleerde vastgoedvennootschappen bijvoorbeeld mogelijk om een kapitaalverhoging door te voeren volgens de procedure van de “*accelerated bookbuilding*”. De mogelijkheid om deze kapitaalverhogingen door te voeren, is wettelijk beperkt in die zin dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig de machtiging opgenomen in punt III (b), zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer mag bedragen dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Voor alle duidelijkheid, behoudens andersluidende beslissing van de Raad van Bestuur, zullen kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend op de voorgestelde machtiging opgenomen in punt II worden aangerekend.

Deze voorgestelde machtiging zal worden verleend voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van de bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering die de voorgestelde machtiging goedkeurt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Vanaf die datum zal de huidige machtiging inzake het toegestaan kapitaal komen te vervallen, en zal de voorgestelde machtiging haar plaats innemen. Voor alle duidelijkheid, indien de voorgestelde machtiging niet zou worden goedgekeurd, dan zal de huidige machtiging inzake het toegestaan kapitaal blijven gelden in hoofde van de Raad van Bestuur van de Vennootschap.

De voorgestelde machtiging zal zowel voor een kapitaalverhoging in geld als in natura gelden (weliswaar telkens binnen de grenzen en voorwaarden van de verleende machtiging). De 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 inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies, omgezet kunnen worden in kapitaal, evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke GVV-Wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn. De Raad van Bestuur kan in dit kader aandelen (bv. bonusaandelen) (van enige dan bestaande soort) of andere effecten creëren of uitgeven, overeenkomstig de dwingende bepalingen van de vennootschapswetgeving, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en de GVV-Wetgeving.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot en met het vijfde lid van het voorgestelde artikel 8 van de statuten van de Vennootschap (gewijzigd zoals voorgesteld in de

oproeping van de Buitengewone Algemene Vergadering), zal de Raad van Bestuur niet alleen aandelen (van enige dan bestaande soort) maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties, obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten kunnen creëren of uitgeven.

Ter gelegenheid van de verhoging van het kapitaal, verwezenlijkt binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, zal de Raad van Bestuur de bevoegdheid hebben een uitgiftepremie te vragen. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De Raad van Bestuur kan vrij beslissen om de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, alsnog op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

C. Specifieke omstandigheden en doeleinden voor het gebruik van het toegestaan kapitaal (o.m. bij wijze van uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten)

De techniek van het toegestaan kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, vertrouwelijkheid, 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 Raad van Bestuur 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 inschrijvingsrechten 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 Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, situeren zich fundamenteel in de context van het behoud en de ontwikkeling van het vennootschapsbelang van de Vennootschap.

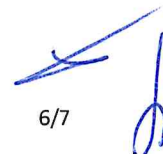
Gelet op de onmogelijkheid om *a priori* een limitatieve opsomming te geven van de bijzondere omstandigheden waarin en de doeleinden waartoe de Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, dienen de hieronder vermelde omstandigheden en doeleinden niet als limitatief te worden beschouwd.

De Raad van Bestuur neemt zich voor om van voorgestelde machtiging 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 Raad van Bestuur 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, waarbij desgevallend niet de mogelijkheid wordt geboden aan de aandeelhouders van de Vennootschap tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving);
- er een behoefte bestaat aan financiering waarbij een inbreng in natura of een 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) aangewezen is in het belang van de Vennootschap;
- de Raad van Bestuur 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 of aan het bieden van de mogelijkheid aan de aandeelhouders van de Vennootschap tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) niet in verhouding zou zijn met het bedrag van de voorgenomen (rechtstreekse of uitgestelde) kapitaalverhoging;
- omwille van de 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 converterbare obligaties of inschrijvingsrechten, desgevallend zonder de mogelijkheid voor de aandeelhouders van de Vennootschap tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), aangewezen is in het belang van de Vennootschap.

De Raad van Bestuur kan het toegestaan kapitaal ook gebruiken in het kader van het remuneratiebeleid, onder meer voor de toekenning van bijvoorbeeld aandelen, aandelenopties of inschrijvingsrechten aan personeel van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen (zoals gedefinieerd in de vennootschapswetgeving, zoals van tijd tot tijd gewijzigd), evenals aan personen die zich in het kader van hun professionele activiteit nuttig hebben gemaakt voor de Vennootschap of haar dochtervennootschappen.



Elke beslissing van de Raad van Bestuur om het kapitaal te verhogen of om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven, is onderworpen aan de dwingende bepalingen van de vennootschapswetgeving, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en de GVV-Wetgeving.

D. 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 dwingende bepalingen van de vennootschapswetgeving, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en de GVV-Wetgeving, kan de Raad van Bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal het voorkeurrecht beperken of opheffen/uitsluiten, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen (zoals gedefinieerd in de vennootschapswetgeving, zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Indien in dat geval, overeenkomstig de dwingende bepalingen van de GVV-Wetgeving, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders moet worden verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, dan zal dit onherleidbaar toewijzingsrecht tenminste aan de voorwaarden vermeld in artikel 12.1 van de statuten voldoen. Zo dient geen onherleidbaar toewijzingsrecht te worden verleend bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld met beperking of opheffing/uitsluiting 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. Als gevolg van de Wet diverse financiële bepalingen van 2 mei 2019, die artikel 26, §1, lid 3 van de GVV-Wet heeft gewijzigd, dient evenmin een onherleidbaar toewijzingsrecht te worden verleend bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld met beperking of opheffing/uitsluiting van het voorkeurrecht onder de voorwaarden dat (i) de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestaan kapitaal en (ii) het gecumuleerd bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig deze uitzondering, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de dwingende bepalingen van de vennootschapswetgeving, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, de voorwaarden vermeld in artikel 12.2 van de statuten worden nageleefd. De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 12.2 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.

De in dit verslag vermelde voorwaarden die het gebruik van het toegestaan kapitaal regelen en de bijzondere omstandigheden waarin, en de doeleinden waarvoor, het toegestaan kapitaal kan worden gebruikt, zijn alle zo uitgebreid mogelijk te interpreteren.

Gedaan op 25 maart 2020,

Voor WDP NV,

Tony De Pauw, gedelegeerd bestuurder

Joost Uwents, gedelegeerd bestuurder