

Berquin Notarissen

CVBA

Lloyd Georgelaan 11

1000 Brussel

RPR Brussel 0474.073.840

Dossier: TC/JP/2220811-1/VV

Repertorium : 2022/112182

"Warehouses De Pauw"

afgekort "WDP"

naamloze vennootschap

openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

BTW (BE) 0417.199.869 Rechtspersonenregister Brussel, Nederlandstalige afdeling

www.wdp.eushareholdersmeetings@wdp.eu

**INTREKKING VAN DE KAPITAALVERHOOGING IN HET KADER VAN HET TOEGESTAAN
KAPITAAL DOOR MIDDEL VAN INBRENG IN NATURA IN DE CONTEXT VAN
EEN KEUZEDIVIDEND**

-
MACHTEN

Op heden, drieëntwintig mei tweeduizend tweeëntwintig.

Te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11.

Voor mij, **Tim CARNEWAL**, notaris te Brussel (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "BERQUIN NOTARISSEN", met zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 11,

IS VERSCHENEN:

de heer JENNEN Erwin Frans Eric Anne, medewerker van "Berquin Notarissen" CVBA (hiertoe woonstkeuze doende te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11), handelend op basis van de machten hem verleend door de raad van bestuur van de naamloze vennootschap "**Warehouses De Pauw**", in het kort "**WDP**", openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869, de "*Vennootschap*" of "*WDP*" genoemd, gehouden voor meester Tim Carnewal, voornoemde notaris te Brussel (eerste kanton), op 27 april 2022, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 mei daarna, onder nummer 22329950.

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 Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 27 april 2022, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 mei daarna, onder nummer 22330078.

De website van de Vennootschap is www.wdp.eu.

Het e-mailadres van de Vennootschap is shareholdersmeetings@wdp.eu.

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De comparant verzoekt de instrumenterende notaris te akteren:

I. Blijkens proces-verbaal opgesteld door meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 27 april 2022, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 mei daarna, onder nummer 22329950, heeft de raad van bestuur van de Vennootschap onder meer de volgende beslissingen genomen, hierna letterlijk overgenomen uit het voormelde proces-verbaal:

"(...)

DERDE BESLISSING: Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal.

3.1. Beslissing tot kapitaalverhoging

De raad van bestuur besluit het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura in de context van een keuzedividend, onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een dividend over het boekjaar 2021 ten bedrage van EUR 0,88 bruto (EUR 0,616 netto) door de jaarlijkse algemene vergadering van 27 april 2022.

Zoals bepaald in artikel 12.2 van de statuten van de Vennootschap, zijn de bijzondere regels inzake inbreng in natura in een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de GVV-Wet, bij deze verrichting niet van toepassing.

De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering (EUR 0,616, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30 % roerende voorheffing), zoals nader omschreven onder punt 3.2 van de agenda en in het verslag van de raad van bestuur waarnaar wordt verwezen onder punt 2 van de agenda. De raad van bestuur besluit dat het maximaal aantal nieuwe aandelen gelijk is aan het huidig aantal aandelen in de Vennootschap, zijnde 185.931.267 aandelen, gedeeld door het aantal bestaande aandelen dat recht zal geven op inschrijving op één nieuw aandeel (neerwaarts afgerond), zijnde 1.781.829 aandelen.

De raad van bestuur besluit dat het maximale bedrag van de kapitaalverhoging (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) gelijk is aan de (exacte) fractiewaarde van de bestaande WDP-aandelen (d.i. ongeveer EUR 1,15 per aandeel) vermenigvuldigd met het maximaal aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 3.151.377 aandelen, waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond, en dat het maximale bedrag van de kapitaalverhoging bijgevolg 3.610.564,77 EUR bedraagt.

De raad van bestuur besluit dat de totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen 114.521.040,18 EUR bedraagt.

De raad van bestuur besluit dat het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs (zijnde de uitgiftepremie) zal worden geboekt op een afzonderlijke beschikbare rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap. De raad van bestuur besluit dat de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap na kapitaalverhoging zal worden gelijkgeschakeld.

De raad van bestuur besluit dat de nieuwe aandelen, met coupon nummer 4 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, dezelfde vorm zullen hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen en zullen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2022.

De raad van bestuur besluit dat het kapitaal slechts zal verhoogd worden met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen.

De raad van bestuur besluit met toepassing van artikel 7:181 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat, indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, de

Vennootschap zich het recht voorbehoudt om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

3.2. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel en van het aantal in te brengen netto-dividendrechten per nieuw aandeel

De raad van bestuur besluit dat de uitgifteprijs per nieuw aandeel 36,34 EUR bedraagt.

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen werd meer bepaald als volgt berekend :

$$\text{Uitgifteprijs} = (\text{Gehanteerde Beurskoers} - \text{Brutodividend}) * (1 - \text{Korting})$$

OF

De "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" (de 'VWAP' of de 'Volume-Weighted Average Price') gedurende 2 beursdagen voorafgaand aan de datum van de beslissing van de raad van bestuur tot uitkering van het keuzedividend, verminderd met het brutodividend 2021 (0,88 EUR) * (0,9646).

De Gehanteerde Beurskoers is de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" van het aandeel WDP (de 'VWAP' of de 'Volume-Weighted Average Price', zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam) gedurende 2 beursdagen voorafgaand aan de beslissing van de raad van bestuur van 27 april 2022 tot uitkering van het keuzedividend, te weten 38,5532 EUR.

Het brutodividend over 2021, zoals het naar verwachting zal worden vastgesteld op de jaarlijkse algemene vergadering van 27 april 2022, bedraagt EUR 0,88.

De korting (ten opzichte van de gemiddelde beurskoers verminderd met het brutodividend) bedraagt dus 3,54 %. De uiteindelijke korting ten opzichte van de slotkoers van het aandeel WDP op 26 april 2022, verminderd met het brutodividend, bedraagt 3,56 %.

De uitgifteprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze, wordt volgens de normale afrondingsregels afgerond tot op twee decimalen na de komma.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 31 maart 2022 (IFRS) bedraagt 20,7 EUR, zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen eveneens hoger is dan de IFRS nettowaarde.

De raad van bestuur besluit dat de titel die recht geeft op het dividend, coupon nummer 3 is.

De raad van bestuur stelt vast dat om één nieuw aandeel te verkrijgen, de netto-dividendrechten verbonden aan 59 bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nummer 3, ten bedrage van 0,616 EUR, moeten worden ingebracht, zoals beschreven in het verslag van de raad van bestuur, waarnaar wordt verwezen onder punt 2. Voor iedere inbreng van de netto-dividendvorderingen verbonden aan 59 aandelen, zal de aandeelhouder die ingaat op het keuzedividend met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen.

De raad van bestuur besluit dat de aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, hun dividendrechten in geld uitbetaald zullen krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nummer 3 te verwerven. Coupon nummer 3 zal dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal aandelen bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het (per definitie beperkte) resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de

dividendvorderingen gekoppeld aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

3.3. Vaststelling van de periode waarin de netto-dividendrechten kunnen worden ingebracht

De raad van bestuur besluit dat de periode waarin de netto-dividendrechten verbonden aan bestaande aandelen van dezelfde vorm kunnen worden ingebracht (de "Keuzeperiode") begint op maandag 2 mei 2022 en wordt afgesloten op vrijdag 13 mei 2022 (16:00 CET). Op woensdag 18 mei 2022 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf die datum zullen de nieuwe aandelen, met coupon nummer 4 aangehecht, kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

De raad van bestuur besluit dat coupons nummer 3, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, die uiterlijk op vrijdag 13 mei 2022 (16:00 CET) niet werden ingebracht op de daartoe voorziene wijze, met het oog op deelname aan de kapitaalverhoging, nadien niet langer recht geven op nieuwe aandelen. Deze coupons zullen slechts recht geven op de uitbetaling van het dividend in cash.

VIERDE BESLISSING: Wijziging van de statuten.

De raad van bestuur besluit, onder opschortende voorwaarde dat de kapitaalverhoging, waarnaar onder punt 3 van de agenda wordt verwezen, wordt verwezenlijkt, de statuten van de Vennootschap als volgt aan te passen:

ARTIKEL 7. KAPITAAL, vervanging van de huidige tekst door volgende tekst:

"Het kapitaal van de vennootschap bedraagt [AAN TE VULLEN] euro (EUR [AAN TE VULLEN]), verdeeld in [AAN TE VULLEN] ([AAN TE VULLEN]) aandelen, zonder nominale waarde, die elk één/[AAN TE VULLEN]ste (1/[AAN TE VULLEN]^{ste}) deel van het kapitaal vertegenwoordigen."

De raad van bestuur besluit dat de bedragen die zijn aangeduid als "[AAN TE VULLEN]" bepaald zullen worden op het moment dat de verwezenlijking van de kapitaalverhoging wordt vastgesteld.

VIJFDE BESLISSING: Goedkeuring Informatiememorandum.

De raad van bestuur besluit het Informatiememorandum houdende de concrete modaliteiten betreffende het keuzedividend goed te keuren. Dit Informatiememorandum zal ten laatste op de eerste dag van de Keuzeperiode (zijnde maandag 2 mei 2022) door de Vennootschap beschikbaar worden gesteld voor het publiek.

ZESDE BESLISSING: Machtigingen.

6.1 De raad van bestuur verleent bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), alsook aan ieder medewerker van "Berquin Notarissen" CVBA (hiertoe woonstkeuze doende te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11), allen individueel bevoegd, om voor notaris te verschijnen om, overeenkomstig de in dat kader door de raad van bestuur genomen besluiten: (i) de verwezenlijking van de kapitaalverhoging vast te stellen overeenkomstig artikel 7:186 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, desgevallend met creatie van een uitgiftepremie, (ii) vast te stellen, in voorkomend geval, dat niet volledig op de kapitaalverhoging werd ingeschreven en dat het kapitaal wordt verhoogd met het bedrag van de geplaatste inschrijvingen (met toepassing van artikel 7:181 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), (iii) vast te stellen dat de opschortende voorwaarde waaraan de in bovenstaande agendapunten opgenomen beslissingen onderworpen zijn, is vervuld, ten gevolge waarvan deze relevante beslissingen op onherroepelijke

wijze uitwerking zullen krijgen, en (iv) in het algemeen, al het nodige, nuttige of bijkomstige te doen in verband met de verwezenlijking van de kapitaalverhoging;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 3 van de agenda, goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de nieuwe aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de nieuwe aandelen.

6.2 Iedere bestuurder van de Vennootschap geeft machtiging aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur, te ondertekenen.

6.3 De raad van bestuur verleent machtiging aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank te Brussel, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

(...)"

II. Dat de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) op 2 april 2022 de voorgenomen statutenwijzigingen van de Vennootschap, die voortvloeien uit de geplande kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura onder de vorm van een keuzedividend, goedgekeurd heeft, zoals bleek uit voormeld proces-verbaal de dato 27 april 2022, opgesteld door ondergetekende notaris.

VASTSTELLINGEN

1. Vaststelling van de beslissing tot uitkering van een bruto-dividend door de jaarlijkse algemene vergadering van de Vennootschap van 27 april 2022.

De comparant stelt vast dat de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap van 27 april 2022 beslist heeft tot uitkering van een dividend over het boekjaar 2021 ten bedrage van EUR 0,88 bruto (EUR 0,616 netto) per aandeel.

2. Vaststelling van de intrekking van de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van inbreng in natura in de context van een keuzedividend.

De comparant stelt vast, op basis van een kopie van de notulen van de raad van bestuur gehouden op 9 mei 2022, dat de raad van bestuur van de Vennootschap beslist heeft om de aanbidding van het keuzedividend in te trekken.

De raad van bestuur nam deze beslissing op basis van de in het informatiememorandum voorziene opschortende voorwaarden, meer bepaald het recht om de aanbidding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de raad van bestuur van woensdag 27 april 2022 en vrijdag 13 mei 2022, de koers van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de raad van bestuur. Meer specifiek heeft de turbulentie op de financiële markten geleid tot een aanzienlijke daling en volatiliteit van de koers van het aandeel van de Vennootschap ten opzichte van de gemiddelde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de raad van bestuur op 27 april 2022. De koers van het

aandeel ligt bijgevolg onder de uitgifteprijs voor inschrijving op het keuzedividend, hetgeen de waardecreatie voor de aandeelhouder tenietdoet. Ter referentie: de slotkoers van het aandeel van de Vennootschap bedroeg op maandag 9 mei 2022 30,90 EUR, ten opzichte van de uitgifteprijs voor inschrijving op het keuzedividend van 36,34 EUR.

De Vennootschap wijst in deze context op zijn robuuste balans en sterke liquiditeitspositie. Per 31 maart 2022 bedroeg de loan-to-value 36,0% en de net debt / EBITDA (adjusted) 7,7x en beschikte de Vennootschap over een sterke liquiditeitsbuffer van ongeveer 1,3 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen.

Alle aandeelhouders zullen derhalve het dividend voor 2021 in cash ontvangen: coupon nummer 3 geeft recht op een dividend van 0,88 EUR bruto of 0,616 EUR netto per aandeel (na aftrek van 30% roerende voorheffing).

Voor aandeelhouders die hun keuzerecht reeds hebben uitgeoefend, zal hun keuze komen te vervallen; ook zij zullen automatisch het dividend in cash ontvangen.

Vanaf woensdag 18 mei 2022 zal dan de effectieve dividendumuitkering plaatsvinden, onder de vorm van een uitbetaling in cash.

NOTARIELE SLOTBEPALINGEN

INFORMATIE – RAADGEVING

De comparant verklaart dat de notaris hem volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij hij betrokken is en dat hij hem op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

VOORLEZING

De comparant erkent tijdig een ontwerp van deze notulen ontvangen te hebben.

De notulen werden integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, en de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van notulen.

De notulen werden door de notaris toegelicht.

IDENTITEIT

De notaris bevestigt de identiteitsgegevens van de comparant op zicht van zijn identiteitskaart.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op plaats en datum zoals hierboven vermeld.

Na gedeeltelijke voorlezing en toelichting, heeft de comparant, met mij, notaris, ondertekend.

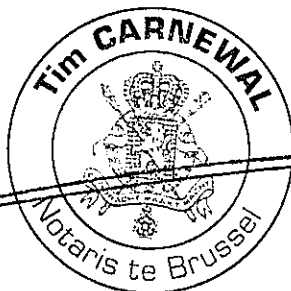
(volgen de handtekeningen)

Afgeleverd vóór registratie :

- hetzij, bij toepassing van art. 173, 1°bis van het Wetboek der Registratierechten met het oog op neerlegging ter griffie van de ondernemingsrechtbank overeenkomstig artikel 2:12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

- hetzij, bij toepassing van de administratieve beslissing d.d. 7 juni 1977, nr. E.E. / 85.234.

3... ROL(L)EN
RÔLE(S)



VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE