

Warehouses De Pauw
naamloze vennootschap
openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België)
RPR (Brussel, Nederlandstalig) 0417.199.869
(de “**Vennootschap**” of “**WDP**”)

**VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 7:179 JO 7:191
EN 7:193 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (“WVV”)
EN ARTIKEL 26, §1, 3^{DE} LID VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE DE
GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN (“GVV-WET”) MET
BETREKKING TOT EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN
KAPITAAL MET OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT (DEELS TEN
GUNSTE VAN BEPAALDE PERSONEN DIE NIET BEHOREN TOT HET PERSONEEL) EN
ZONDER TOEKENNING VAN EEN ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT**

Na kennis te hebben genomen van het omstandig gemotiveerd advies van de drie onafhankelijke bestuurders opgesteld overeenkomstig artikel 7:97, §3 WVV¹, legt de raad van bestuur van de Vennootschap (de **Raad**) hierbij, overeenkomstig artikel 7:179 jo 7:191 en 7:193 WVV en artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, zijn verslag voor met betrekking tot de in dit verslag beschreven beoogde kapitaalverhoging in geld door uitgifte van maximaal 7.407.407 nieuwe aandelen binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht (deels ten gunste van de huidige referentieaandeelhouder van WDP, de maatschap RTKA, zijnde de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw (hierna de **Familie Jos De Pauw**)) van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders (de **Kapitaalverhoging**).

De Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van:

- I. een vrijgestelde private aanbieding van de nieuwe aandelen door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (“*accelerated bookbuilding*”):
 - A. buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de **US Securities Act**), in:
 - i. de EEA, aan gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd (de **Prospectusverordening**)), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikels 1.4, a) en 1.5, a) van de Prospectusverordening;

¹ Zie eveneens het persbericht van de Vennootschap met betrekking tot de aankondiging van de (modaliteiten van de) Aanbieding dat op 3 februari 2021 zal worden gepubliceerd en waarin tevens, overeenkomstig artikel 7:97, §4/1 WVV, het besluit van het omstandig gemotiveerd advies van de drie onafhankelijke bestuurders dat werd opgesteld overeenkomstig artikel 7:97, §3 WVV, zal bevatten.

- ii. het Verenigd Koninkrijk, aan (i) personen die (a) “investment professionals” zijn zoals bedoeld in artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd) of (b) “high net worth companies, unincorporated associations, etc.” uitmaken in de zin van artikel 49(2)(a) tot (d) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd en (ii) alle andere personen aan wie een dergelijke investering of investeringsactiviteit rechtmatig ter beschikking kan worden gesteld;
 - iii. Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als “professionele cliënten” overeenkomstig artikel 4 *jo.* 36 van de Zwitserse wet op financiële diensten (“*Finanzdienstleistungsgesetz*”) van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (**FinSA**); alsook
 - iv. andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers, met inachtneming van de geldende beperkingen; en
- B. in de Verenigde Staten van Amerika bij gekwalificeerde institutionele kopers (“*qualified institutional buyers*”), zoals gedefinieerd in, en op basis van, Rule 144A onder de US Securities Act (**Rule 144A**), of een andere beschikbare vrijstelling van, of in een verrichting niet onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act; met een Pre-Allocatie (zoals hierna gedefinieerd) ten gunste van de Familie Jos De Pauw (de **ABB**); en
- II. waarbij de toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam van de in dit kader uitgegeven nieuwe aandelen zal worden aangevraagd (de **Aanbieding**).

De versnelde vrijgestelde private plaatsing zal plaatsvinden via ING Belgium NV, Van Lanschot Kempen Wealth Management NV., ABN AMRO BANK N.V., Belfius Bank NV, BNP Paribas Fortis NV en KBC Securities NV (de **Managers**).

In dit verslag licht de Raad zijn voorstel toe om in het kader van de Kapitaalverhoging (i) het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen (deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw, gelet op de Pre-Allocatie) overeenkomstig artikel 7:191 *jo* 7:193 WVV en (ii) geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen overeenkomstig artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet.

Dit verslag verantwoordt tevens (i) overeenkomstig artikel 7:191 en 7:193 WVV, de Aanbieding en de uitgifteprijs die daarin wordt overwogen in het vennootschapsbelang, gelet in het bijzonder op de financiële toestand van de Vennootschap, de identiteit van de begunstigden van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en de aard en omvang van hun inbreng, en (ii) overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV, de gevolgen op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van bestaande aandeelhouders uit hoofde van de Kapitaalverhoging.

Dit verslag dient gelezen te worden in samenhang met het door de commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises CVBA/SCRL, met zetel te Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem, RPR Brussel (Nederlandstalig) 0429.053.863, overeenkomstig artikel 7:179 *jo* 7:191 en 7:193 WVV opgestelde verslag waarin deze (i) verklaart dat de in dit verslag opgenomen financiële

en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende om de raad van bestuur, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten en (ii) de verantwoording van de in de Aanbieding overwogen uitgifteprijs omschreven in dit verslag omstandig beoordeelt.

1 TOEGESTAAN KAPITAAL

1.1 BESCHRIJVING VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad wenst in het kader van deze verrichting gebruik te maken van de machtiging met betrekking tot het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 8 van de statuten van de Vennootschap, en hierbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw, gelet op de Pre-Allocatie) op te heffen.

De huidige tekst van het eerste lid van dit artikel 8 van de statuten van de Vennootschap luidt als volgt:

“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. 98.811.320,55 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. 98.811.320,55 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. 19.762.264,11 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 d.i., EUR 197.622.641,10.”

Deze machtiging, beslist door de buitengewone algemene vergadering van 29 april 2020, werd op 20 mei 2020 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, en werd toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 20 mei 2020 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De techniek van het toegestaan kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, vertrouwelijkheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe.

1.2 BESCHIKBAAR BEDRAG ONDER HET TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad heeft sinds 20 mei 2020 (d.i. de publicatiedatum van de machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad) slechts één maal², ten belope van EUR 399.824,22, gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

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

- I. EUR 98.811.320,55, 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. EUR 98.811.320,55, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;
- III. EUR 19.362.439,89, 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 maatschappelijk 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 EUR 197.622.641,10.

Bijgevolg is momenteel nog EUR 197.222.816,88 beschikbaar onder het globale toegestaan kapitaal, waarvan nog EUR 19.362.439,89 kan worden aangewend binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt III.

De Kapitaalverhoging kadert binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt III, (b) hierboven. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 8 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

Indien het maximale aantal aandelen van 7.407.407 zou worden uitgegeven, zou EUR 8.486.741,74 (exclusief uitgiftepremie) van het toegestaan kapitaal worden gebruikt, met inachtneming van de huidige fractiewaarde per aandeel van ongeveer EUR 1,15 (waarbij het resultaat van deze berekening globaal wordt afgerond tot op de hogere eurocent), zodat na de verrichting nog EUR 188.736.075,14 onder de globale machtiging van het toegestaan kapitaal beschikbaar zou zijn, waarvan nog maximaal EUR 10.875.698,15 zou kunnen worden aangewend voor een kapitaalverhoging binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt III.

2 BESCHIKBARE RUIMTE ONDER ARTIKEL 26, §1, 3^{DE} LID GVV-WET

Overeenkomstig artikel 26, §1, 1^{ste} en 2^{de} lid GVV-Wet kan een OGVV het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel beperken of opheffen, indien aan de bestaande aandeelhouders

² Zie het persbericht van de Vennootschap van 14 januari 2021 in het kader van de inbreng in natura van vastgoed (https://www.wdp.eu/sites/default/files/items/files/1._wdp_-_pb_sip-well_14.01.2021_nl.pdf).

een onherleidbaar toewijzingsrecht (dat voldoet aan de modaliteiten bepaald in artikel 26, §1, 2^{de} lid GVV-Wet) wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet voorziet echter in een uitzondering op deze verplichting tot toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders indien het wettelijk voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, indien:

1. de desbetreffende kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestaan kapitaal; en
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, 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.

Gedurende de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit verslag werd geen gebruik gemaakt van deze uitzondering. Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 200.571.283,26. Aangezien (i) de Kapitaalverhoging plaatsvindt binnen het toegestaan kapitaal en (ii) de Raad het maximale bedrag waarmee het kapitaal zal worden verhoogd (excl. uitgiftepremies) heeft bepaald op EUR 8.486.741,74 (*i.e.* niet meer dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging), wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, en kan de Kapitaalverhoging plaatsvinden zonder dat, naar aanleiding van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders dient te worden toegekend.

3 MODALITEITEN VAN DE AANBIEDING

3.1 VASTE INSCHRIJVINGSVERBINTENIS EN PRE-ALLOCATIE

De Familie Jos De Pauw heeft er zich ten aanzien van de Vennootschap onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe verbonden om voor een bedrag van EUR 20 miljoen in te schrijven op de in het kader van de Aanbieding geplaatste nieuwe aandelen tegen hun finale uitgifteprijs zoals deze zal worden bepaald overeenkomstig hetgeen wordt uiteengezet in punt 3.3 van dit verslag (de **Vaste Inschrijvingsverbintenis**). Zelfs indien de Kapitaalverhoging wordt verwezenlijkt voor een lager totaal bedrag dan het door de Raad bepaalde maximumbedrag, dan nog zal de Familie Jos De Pauw de Vaste Inschrijvingsverbintenis gestand doen. De Familie Jos De Pauw heeft de Vaste Inschrijvingsverbintenis daarbij afhankelijk gemaakt van het bekomen van de verbintenis van de Vennootschap om het aantal nieuwe aandelen dat, rekening houdend met de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen zoals deze zal worden bepaald overeenkomstig hetgeen is uiteengezet in punt 3.3 van dit verslag, overeenstemt met het bedrag ten belope van hetwelk de Familie Jos De Pauw zich onder de Vaste Inschrijvingsverbintenis heeft verbonden in te schrijven op de in de Aanbieding geplaatste nieuwe aandelen (zijnde EUR 20 miljoen), gegarandeerd aan de Familie Jos De Pauw te alloceren in de ABB (de **Pre-Allocatie**).

De Raad is van mening dat de Vaste Inschrijvingsverbintenis van die aard is dat ze het succes en de prijszetting van de Aanbieding zal ondersteunen (zie eveneens punt 3.4.2). Om die reden is de Raad bereid om, op voorwaarde dat de Kapitaalverhoging wordt verwezenlijkt, de Pre-Allocatie te bevestigen ten aanzien van de Familie De Pauw.

Met toepassing van artikel 7:200, 2° WVV zal de heer Tony De Pauw, die de Familie Jos De Pauw feitelijk vertegenwoordigt in de Raad, niet deelnemen aan de stemming over de Kapitaalverhoging. Met toepassing van artikel 7:96, §1, vierde lid (en art. 7:97, §4, tweede lid) WVV zal de heer Tony De Pauw, die in zijn hoedanigheid van maat van de Familie Jos De Pauw een strijdig belang van vermogensrechtelijke aard heeft bij de Pre-Allocatie, evenmin deelnemen aan de beraadslaging over de Pre-Allocatie en de daaruit voortvloeiende opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw (en in het verlengde van de Pre-Allocatie, de bepaling van de uitgifteprijs) in het kader van de Kapitaalverhoging. Vanuit governance-overwegingen zal de heer Tony De Pauw, bij uitbreiding, aan geen enkele vergadering van de Raad van Bestuur deelnemen die beraadslaagt en/of stemt over de Aanbieding.

3.2 STRUCTUUR VAN DE AANBIEDING

Het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven in de context van de Kapitaalverhoging is gelijk aan 7.407.407 nieuwe aandelen. Dit aantal werd berekend door het maximumbedrag van de Kapitaalverhoging (excl. uitgiftepremies) te delen door de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen (waarbij dit aantal nieuwe aandelen werd afgerond naar het lagere gehele getal).

De Aanbieding zal bij wijze van ABB plaatsvinden door de Managers:

- i. buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de US Securities Act, in:
 - A. de EEA, aan gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikels 1.4, a) en 1.5, a) van de Prospectusverordening;
 - B. het Verenigd Koninkrijk, aan (i) personen die (a) “investment professionals” zijn zoals bedoeld in artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd) of (b) “high net worth companies, unincorporated associations, etc.” uitmaken in de zin van artikel 49(2)(a) tot (d) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd en (ii) alle andere personen aan wie een dergelijke investering of investeringsactiviteit rechtmatig ter beschikking kan worden gesteld;
 - C. Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als “professionele cliënten” overeenkomstig artikel 4 *jo.* 36 van de FinSA; alsook
 - D. andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen; en
- ii. in de Verenigde Staten van Amerika bij gekwalificeerde institutionele kopers (“*qualified institutional buyers*”), zoals gedefinieerd in, en op basis van, Rule 144A, of een andere beschikbare vrijstelling van, of in een verrichting niet onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act.

Voormelde investeerders (samen **Gekwalificeerde Investeerders**) zullen, op basis van een op voorhand door de Managers met de Raad besproken en overeengekomen “*solicitation, allocation and pricing*” protocol, worden aangesproken om hun interesse in de nieuwe aandelen die de Vennootschap in het kader van de Aanbieding zal uitgeven te laten blijken, en hen de mogelijkheid te geven daarop in te schrijven.

De Raad wijst erop dat de uiteindelijke verwezenlijking van de Kapitaalverhoging afhankelijk zal zijn van de ontvangst, omvang en kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen voor de uit te geven nieuwe aandelen in het kader van de Aanbieding via de Managers.

Indien de ontvangen en, rekening houdend met (i) de finale uitgifteprijs, en/of (ii) andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen dat lager ligt dan het door de Raad bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad het recht (maar niet de verplichting) om, overeenkomstig artikel 7:181 WVV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Raad bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

Zelfs indien de ontvangen en, rekening houdend met de finale uitgifteprijs, aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, betrekking hebben op een bedrag gelijk aan of hoger dan het door de Raad bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad het recht om het aantal inschrijvingen, op basis van andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), te beperken of de inschrijvingen te verminderen en de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Raad bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

De inschrijvingsperiode begint in principe op 3 februari 2021 omstreeks 15 uur en eindigt in principe uiterlijk op 4 februari 2021 omstreeks 12 uur. De Raad is bevoegd om de inschrijvingsperiode naar eigen goeddunken en ongeacht de Vaste Inschrijvingsverbintenis, uit te stellen, te verlengen, te verkorten en/of vervroegd te beëindigen, zelfs indien er niet of slechts gedeeltelijk op de uit te geven nieuwe aandelen is ingeschreven. Daarenboven heeft de Raad de mogelijkheid om de Aanbieding, afhankelijk van de omstandigheden en ongeacht de Vaste Inschrijvingsverbintenis, uit te stellen of te annuleren.

3.3 UITGIFTEPRIJS – RECHTVAARDIGING

De Gekwalificeerde Investeerders zullen hun inschrijvingsaanvragen in de ABB op basis van een veelheid aan parameters (waaronder in principe tevens de waardering van de activa aangehouden door de Vennootschap (en haar perimetervenootschappen)) bepalen. De finale uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen zal, in overeenstemming met het “*solicitation, allocation and pricing*” protocol, worden vastgesteld door de Raad in overleg met de Managers, rekening houdend met diverse parameters, waaronder onder meer de resultaten van de hierboven vermelde ABB en de beurskoers van het WDP-aandeel. De Raad houdt daarbij, met toepassing van artikel 48, eerste lid GVV-Wet, tevens rekening met de waardering van de door de Vennootschap (en haar perimetervenootschappen) aangehouden activa (*in casu* per 31 december 2020³).

³ Zoals verwerkt in het door de Vennootschap op 29 januari 2021 gepubliceerde jaarcommuniqué over de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 (<https://www.wdp.eu/nl/press-release/jaarlijkse-resultaten-over-de-periode-01012020-%E2%80%9331122020>).

De finale uitgifteprijs zal minstens gelijk zijn aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde (om redenen van leesbaarheid, afgerond) EUR 1,15.

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen in aanmerking komende geïnteresseerde gekwalificeerde beleggers (andere dan de Familie Jos De Pauw) aan de Managers hun belangstelling om in te schrijven op de uit te geven nieuwe aandelen kenbaar maken, evenals het aantal aandelen en de uitgifteprijs waartegen zij bereid zijn in te schrijven op deze aandelen. Naar de mening van de Raad is deze ABB een eerlijke en objectieve methode op basis waarvan een verantwoorde uitgifteprijs kan worden bepaald.

Een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en afgerond naar boven tot op de eurocent) zal als kapitaal worden ingebracht. Het saldo zal als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap worden geboekt. Tegelijkertijd met de uitgifte zal de fractiewaarde van alle (bestaande en nieuwe) aandelen worden gelijkgeschakeld, zodat alle (bestaande en nieuwe) aandelen vanaf dan dezelfde waarde in het kapitaal vertegenwoordigen en dezelfde rechten hebben.

3.4 OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS (DEELS TEN GUNSTE VAN DE FAMILIE JOS DE PAUW, GELET OP DE PRE-ALLOCATIE) – VERANTWOORDING

3.4.1 OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT

De Raad is voornemens om in het kader van de Aanbieding het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen, zonder daarbij onherleidbare toewijzingsrechten toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders, teneinde de Managers in staat te stellen de Aanbieding bij wijze van ABB te laten plaatsvinden.

Ten eerste stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om via een versneld proces een aanzienlijk bedrag aan middelen op te halen om haar eigen vermogen te versterken en haar (wettelijk begrensde) schuldgraad te verlagen, hetgeen de Vennootschap de mogelijkheid biedt om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

Ten tweede biedt deze werkwijze de Vennootschap de mogelijkheid om haar aandeelhoudersstructuur zowel nationaal als internationaal uit te breiden, wat zowel de stabiliteit van de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap alsook de liquiditeit van de aandelen in de Vennootschap op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam kan bevorderen. Dit is zowel in het belang van de bestaande aandeelhouders als in het belang van de Vennootschap met het oog op toekomstige transacties op de financiële markten.

Ten derde stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om haar imago bij investeerders, zowel nationaal als internationaal, verder te versterken. Dit is in het belang van de verdere ontwikkeling van de activiteiten van de Vennootschap.

Ten vierde laat een ABB de Vennootschap toe om, in vergelijking met een publieke kapitaalverhoging zonder opheffing van voorkeurrecht, dan wel met opheffing van voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, sneller en tegen lagere kosten nieuwe financiële middelen aan te trekken. Bovendien zou een ABB de Vennootschap in principe moeten toelaten om tegen gunstigere voorwaarden tegenover dergelijke klassieke *rights issue* nieuwe eigen middelen op te halen, wat uiteindelijk in het voordeel is van alle aandeelhouders.

3.4.2 OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT DEELS TEN GUNSTE VAN DE FAMILIE JOS DE PAUW, GELET OP DE PRE-ALLOCATIE

Gelet op de Pre-Allocatie, wordt het wettelijk voorkeurrecht bovendien opgeheven deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw, met toepassing van artikel 7:193 WVV.

De Vaste Inschrijvingsverbintenis die aan de basis ligt van de Pre-Allocatie, biedt de Vennootschap de zekerheid dat (als zij ervoor kiest de Aanbieding te verwezenlijken) er voor een bedrag van EUR 20 miljoen op de in de Aanbieding geplaatste nieuwe aandelen, tegen de finale uitgifteprijs, zal worden ingeschreven. Bovendien toont de Familie Jos De Pauw, als historische referentieaandeelhouder van de Vennootschap, met haar Vaste Inschrijvingsverbintenis nogmaals haar vertrouwen in de Vennootschap en haar toekomstperspectieven. De Raad is van mening dat dit het succes en de prijszetting van de Aanbieding zal ondersteunen.

De inschrijving op nieuwe aandelen door de Familie Jos De Pauw in het kader van de Vaste Inschrijvingsverbintenis zal (indien de Raad ervoor kiest de Aanbieding te verwezenlijken) bovendien gebeuren tegen de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen, zoals deze zal worden bepaald overeenkomstig hetgeen wordt uiteengezet in punt 3.3 van dit verslag. Zelfs indien de Kapitaalverhoging wordt verwezenlijkt voor een lager bedrag dan het door de Raad bepaalde maximumbedrag, dan nog zal de Familie Jos De Pauw de Vaste Inschrijvingsverbintenis gestand doen. De Familie Jos De Pauw heeft de Vaste Inschrijvingsverbintenis daarbij afhankelijk gemaakt van de toekenning van de Pre-Allocatie door de Raad.

Om de in punt 3.4.1 en punt 3.4.2 hierboven vermelde redenen, is de Raad van oordeel dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders (en dit deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw, gelet op de Pre-Allocatie), in het belang is van de Vennootschap en de bestaande aandeelhouders.

3.5 RECHTEN VERBONDEN AAN DE NIEUWE AANDELEN

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de bestaande aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen.

3.6 TOELATING VAN DE NIEUWE AANDELEN TOT DE VERHANDELING OP DE GERELEMENTEERDE MARKTEN VAN EURONEXT BRUSSELS EN EURONEXT AMSTERDAM

De Vennootschap zal in het kader van de Aanbieding een aanvraag richten tot Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de Kapitaalverhoging, en beoogt dat de nieuwe aandelen onmiddellijk na hun uitgifte tot de verhandeling op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam zullen worden toegelaten.

3.7 AANWENDING NETTO-OPBRENGSTEN AANBIEDING

De Vennootschap is voornemens om de netto-opbrengsten van de Aanbieding te gebruiken om haar financiële slagkracht te verhogen via de versterking van haar eigen vermogen. De netto-opbrengsten van de Aanbieding zullen volledig aangewend worden ter financiering van het groeiplan 2019-23 waarvan de ambities recent werden verhoogd.

De huidige projectpijplijn (96% voorverhuurd met contracten van gemiddeld 12 jaar) bedraagt 541 miljoen euro met een verwachte afwerkingskost per 31 december 2020 van 367 miljoen euro in de komende 18 maanden. Daarnaast staat ook nog een grondreserve van 18 miljoen euro ingepland. Bovendien ziet de Vennootschap voldoende mogelijkheden en diepte in de markt voor verdere groei en ter uitvoering van zijn groeiplan 2019-23, hoofdzakelijk via voorverhuurde projecten en selectief via acquisities. In die context wenst de Vennootschap tevens haar grondpositie te verstevigen. De verschillende structurele marktrends (zoals e-commerce, omni-channel, technologische ontwikkelingen, duurzaamheid en reflectie binnen de supply chain) zetten zich versneld door, onder meer gedreven door de Covid-19-crisis.

In het kader van het groeiplan 2019-23 heeft de Vennootschap vandaag reeds een investeringsvolume van 1 miljard euro geïdentificeerd. Zoals recent aangekondigd⁴, heeft de Vennootschap haar ambities binnen het groeiplan 2019-23 aangescherpt, met name een verhoging van het geambieerde investeringsvolume met 500 miljoen euro tot 2,0 miljard euro (voorheen 1,5 miljard euro) tegen eind 2023. De vooropgestelde groei is geruggensteund door een geambieerde jaarlijkse portefeuillegroei van 10% en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van 6% naar minimum 1,25 euro in 2024 (voorheen tenminste 1,15 euro in 2023).

De Vennootschap kan zich via de netto-opbrengsten van de Aanbieding, in combinatie met de ABB van 200 miljoen euro die in november 2019 werd gerealiseerd, de jaarlijkse gereserveerde winsten en het jaarlijkse keuzedividend (ter info: de gereserveerde winsten en de opbrengsten van het keuzedividend zullen over het boekjaar 2020 gecombineerd potentieel 96 miljoen euro bedragen), verzekeren van een sterke balans waarmee de Vennootschap zijn groeiplan 2019-23 verder kan uitvoeren.

De Aanbieding is dus in het belang van de Vennootschap.

⁴ Zie het door de Vennootschap op 29 januari 2021 gepubliceerde jaarcommuniqué over de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 (<https://www.wdp.eu/nl/press-release/jaarlijkse-resultaten-over-de-periode-01012020-%E2%80%93-31122020>).

Zoals in detail uiteengezet in punt 3.4 van dit verslag, is de Raad van mening dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders in het kader van de Aanbieding (en dit deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw, gelet op de Pre-Allocatie) verantwoord en in het belang van de Vennootschap is.

4 FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR DE AANDEELHOUDERS EN WARRANTHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht, dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht, in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan, in de hierna beschreven verhoudingen; en
- worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de finale uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.

De opheffing van het wettelijk voorkeurrecht (deels) ten gunste van de Familie De Pauw (gelet op de Pre-Allocatie) heeft, op zichzelf, ten aanzien van de Kapitaalverhoging door middel van ABB, geen bijkomende verwatering van de rechten van de bestaande aandeelhouders tot gevolg. Zij heeft ten aanzien van de Kapitaalverhoging door middel van ABB evenmin een bijkomende financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders tot gevolg, aangezien de Familie Jos De Pauw er zich in het kader van de Vaste Inschrijvingsverbintenis toe heeft verbonden om voor een bedrag van EUR 20 miljoen in te zullen schrijven op de in de Aanbieding geplaatste nieuwe aandelen tegen de finale uitgifteprijs die zal worden bepaald in overeenstemming met punt 3.3 van dit verslag.

Aangezien het finale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding op dit ogenblik nog niet vaststaat, is het op datum van dit verslag niet mogelijk om de exacte verwatering te berekenen die zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging. Het uiteindelijk aantal uit te geven nieuwe aandelen en hun finale uitgifteprijs zal worden bepaald door de Raad in samenspraak met de Managers op basis van de ABB, daarbij rekening houdend met diverse relevante kwalitatieve en kwantitatieve elementen uiteengezet in het "*solicitation, allocation and pricing*" protocol, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het aantal nieuwe aandelen waarvoor inschrijvingsorders werden ontvangen, de omvang van de ontvangen inschrijvingsorders, de kwaliteit van de investeerders die dergelijke inschrijvingsorders hebben ingediend en de prijzen waartegen deze orders werden ingediend, alsook de marktomstandigheden en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat ogenblik. Bovendien kan de Aanbieding, eenmaal gelanceerd, afhankelijk van de omstandigheden, nog steeds worden uitgesteld of geannuleerd.

Rekening houdend met bovenstaande, zijn volgende berekeningen betreffende de financiële gevolgen van de Aanbieding voor de bestaande aandeelhouders louter illustratief en hypothetisch en is ze gebaseerd op louter indicatieve financiële parameters. De finale uitgifteprijs en het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven, kunnen aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

Voor alle duidelijkheid, in onderstaande pro forma berekeningen wordt niet enkel rekening gehouden met de impact van de Aanbieding, maar eveneens met de (relatief beperkte) impact van de kapitaalverhoging d.d. 14 januari 2021 (i.e. realisatie na balansdatum per 31.12.2020) ten bedrage van EUR 9.399.989,21 (incl. uitgiftepremie) n.a.v. de inbreng in natura van vastgoed.⁵ Voor redenen van leesbaarheid zal hiernaar verwezen worden via de term **Kapitaalverhoging 14.01.2021**.

De Vennootschap streeft ernaar om de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te laten aansluiten op de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ABB en de korting ten opzichte van deze slotkoers bijgevolg minimaal te houden.

In de veronderstelling dat er 7.407.407 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven tegen een finale uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 30,00 van 2 februari 2021, zal de netto-waarde per Aandeel (IFRS) pro forma wijzigen van EUR 13,47 op 31 december 2020 naar EUR 14,17 met inbegrip van de Kapitaalverhoging 14.01.2021 en de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: indien de finale uitgifteprijs 1% minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 30,00 van 2 februari 2021, zal de netto-waarde per Aandeel (IFRS) op pro forma basis wijzigen van EUR 13,47 op 31 december 2020 naar EUR 14,16 met inbegrip van de Kapitaalverhoging 14.01.2021 en de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: per percent dat de finale uitgifteprijs minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 30,00 van 2 februari 2021, zal de relatieve impact van de Aanbieding tot gevolg hebben dat de netto-waarde per Aandeel (IFRS) op 31 december 2020 op pro forma basis vermindert met EUR 0,01 per Aandeel met inbegrip van de Kapitaalverhoging 14.01.2021 en de Aanbieding.

De onderstaande tabel geeft de impact van de Aanbieding weer op de deelneming in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had in de veronderstelling dat 7.407.407 nieuwe aandelen worden uitgegeven:

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,96%

⁵ Zie het persbericht van de Vennootschap van 14 januari 2021 in het kader van de inbreng in natura van vastgoed (https://www.wdp.eu/sites/default/files/items/files/1_wdp_-_pb_sip-well_14.01.2021_nl.pdf) waarbij een kapitaalverhoging ten bedrage van EUR 9.399.989,21 (incl. uitgiftepremie) plaatsvond.

Goedgekeurd en getekend in één origineel exemplaar op 3 februari 2021 te Wolvertem.

Voor de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV,



Joost Uwents (Feb 3, 2021 14:05 GMT+1)

Joost Uwents
Bestuurder
3 februari 2021



Rik Vandenberghe (Feb 3, 2021 14:04 GMT+1)

Rik Vandenberghe
Bestuurder
3 februari 2021