

WAREHOUSES DE PAUW
commanditaire vennootschap op aandelen
openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan
maatschappelijke zetel: Blakebergen 15, 1861 Wolvertem
ondernemingsnummer: 0417.199.869
RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling
“WDP” of de “Vennootschap”

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OPGEMAAKT MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 602 VAN
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (“W.VENN.”)
BETREFFENDE DE MODALITEITEN VAN DE INBRENG VAN EEN ONROEREND GOED IN WDP COMM.VA**

I. INLEIDING

De Vennootschap en de Inbrenger (zoals hierna gedefinieerd) zullen een akkoord (hierna de “Inbrengovereenkomst”) sluiten, krachtens dewelke de Inbrenger een industriële site gelegen te gemeente Asse, vierde afdeling (voorheen Kobbegem), gemeentenummer 23041 – artikelnummer 01280, zoals hierna verder beschreven, in natura in de Vennootschap zal inbrengen

• **wordt ingebracht in volle eigendom:**

1. een (volgens kadaster) bouwgrond op en met grond gelegen Brusselsesteenweg volgens kadastraal uittreksel gekend sectie A nummer 006TP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van achttien are negentachtig centiare (18a 89ca);
2. een (volgens kadaster) kantoorgebouw op en met grond gelegen Brusselsesteenweg 347 volgens kadastraal uittreksel gekend sectie A nummer 0015LP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van zesenzestig are achtennegentig centiare (66a 98ca);
3. een (volgens kadaster) nijverheidsgrond gelegen “Den Breker”, sectie A nummer 0015RP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van zeven are tweeënvijftig centiare (7a 52ca);
4. een (volgens kadaster) werkplaats gelegen “Z.4 Broekooi 300/301” sectie A deel van nummer 0019DP0000 met een totale oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van vijfentachtig are negenveertig centiare (85a 49ca) en met een oppervlakte van 62a 59ca volgens het metingsplan van 14 september 2018 en met nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer A19FP0000;
5. een (volgens kadaster) huis gelegen Diepestraat 16, sectie A nummer 0020YP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van twaalf are één centiare (12a 01ca);
6. een (volgens kadaster) kantoorgebouw gelegen Brusselsesteenweg 347 sectie A nummer 0022W3P0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van één hectare tweeëndertig are zevendertig centiare (1ha 32 a 37ca);
7. een (volgens kadaster) cabine gelegen Brusselsesteenweg 347+, sectie A nummer 0015PP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van één hectare vijf are vierenvijftig centiare (1ha 05a 54ca);

8. een (volgens kadaster) bouwgrond gelegen sectie A nummer 0015NP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van vijftientig are achttien centiare (85a 18ca);

- **wordt ingebracht in blote eigendom met voorbehoud van vruchtgebruik voor een periode tot en met 31 december 2025 :**

9. het datacenter gelegen aan de Z4 Broekooi 300/301, kadastraal bekend volgens huidig kadaster deel van nummer 0019DP0000, met een oppervlakte van 22a 87ca volgens het metingsplan van 14 september 2018, en met als nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer A19EP0000 (het "Datacenter");

met een totale oppervlakte (volgens kadaster) van 51.398 m² opslagruimte, datacenter, kantoor/sociale ruimte en parkeerplaatsen, (het "Onroerend Goed").

Het Onroerend Goed zal vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden in de Vennootschap worden ingebracht, waarbij WDP een deel van het Onroerend Goed, met name (een deel van) de gebouwen en parkeerplaatsen gelegen op de percelen vermeld sub 2, 4 en 6 hierboven ter beschikking zal stellen van de Inbrenger vanaf Closing Datum voor een periode tot en met 30 september 2019.

Dit verslag heeft betrekking op de voorgenomen verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, ingevolge de geplande inbreng in natura van het Onroerend Goed in de Vennootschap door De Persgroep Publishing NV (de "Inbreng"), een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 1730 Asse, Brusselsesteenweg 347 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 403.506.340 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) (hierna, "De Persgroep Publishing" of de "Inbrenger").

Dit bijzonder verslag wordt door de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap, De Pauw NV (de "Zaakvoerder"), met toepassing van artikel 602 W.Venn. opgesteld, en heeft tot doel om het belang voor de Vennootschap van zowel de Inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging en eventueel ook de reden waarom afgeweken wordt van de conclusies van het commissarisverslag, uiteen te zetten en te verantwoorden.

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "GVV-Wet"), dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereglementeerde vastgoedvennootschap, het inbrengverslag de identiteit van de inbrenger te vermelden (cf. *supra*), evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten (cf. punt IV van dit bijzonder verslag).

De Commissaris van de Vennootschap heeft met toepassing van artikel 602 W.Venn. een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe WDP-aandelen (cf. punt VI van dit bijzonder verslag).

Met “**Closing Datum**” wordt in dit verslag bedoeld woensdag 17 oktober 2018, de datum waarop de Zaakvoerder – via haar raad van bestuur, zetelend in hoedanigheid van raad van bestuur van de zaakvoerder van de Vennootschap – de Inbreng goedkeurt, de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap wordt vastgesteld, en op de nieuw uit te geven aandelen in het kader van de inbreng van het Onroerend Goed zal worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van WDP.

Het Onroerend Goed zal door de Inbrenger in de Vennootschap worden ingebracht tegen uitgifte van 119.226 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de “**Nieuwe Aandelen**”) aan de Inbrenger. De Inbreng zal uitsluitend vergoed worden door de Nieuwe Aandelen. De Vennootschap zal geen enkele opleg in cash betalen in het kader van de Inbreng.

II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. UITGIFTEPRIJS

De “**Uitgifteprijs**” is gelijk aan (afgerond) EUR 104,36, en werd bepaald aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (de “**VWAP**” of de “**Volume-Weighted Average Price**”) van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over boekjaar 2018 dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2018) gedurende 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum verminderd met een korting van 5%.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. *In casu* is de datum van de Inbrengovereenkomst dezelfde als de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (i.e., de Closing Datum).

De nettowaarde van het aandeel WDP per 30 juni 2018, zoals gepubliceerd in het halfjaarlijks financieel verslag van woensdag 1 augustus 2018, bedroeg EUR 59,3 (EPRA) en EUR 56,9 (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 17 oktober 2018, de Closing Datum, bedroeg EUR 114,08. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

B. WAARDERING ONROEREND GOED EN UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

De waarde van het Onroerend Goed dat door de Inbrenger wordt ingebracht, wordt bepaald op EUR 12.442.000 (de “**Inbrengwaarde**”). Gelet op het feit dat het Onroerend Goed een oudere industriële site betreft en na enige tijd geheel of gedeeltelijk zal worden afgebroken om vervolgens de gronden geheel of gedeeltelijk te herontwikkelen, is deze waardering voornamelijk gebaseerd op de

grondwaarde van het Onroerend Goed, verminderd met de actuele waarde van het (voorbehouden) vruchtgebruik op het Datacenter. Deze waarderingsmethode wordt door de Zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de Inbreng van het Onroerend Goed. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1, en de Inbrengwaarde ligt in lijn met de waardering van het Onroerend Goed die de vastgoeddeskundige, Stadim CVBA, overeenkomstig artikel 49, §1 juncto §3 van de GVV-Wet heeft uitgevoerd op 20 september 2018.

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*) zal de Zaakvoerder overgaan tot de uitgifte van 119.226 Nieuwe Aandelen in de Vennootschap aan de Inbrenger. De Inbreng zal uitsluitend vergoed worden door de uitgifte door de Vennootschap van de Nieuwe Aandelen. De Vennootschap zal in het kader van de Inbreng geen enkele opleg in cash betalen.

Het exacte aantal Nieuwe Aandelen in de Vennootschap dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van het Onroerend Goed, m.n. EUR 12.442.000, te delen door de Uitgifteprijs. Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het lagere geheel getal worden afgerond. Het eventuele verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

C. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOOGING

Het kapitaal van WDP zal vermeerderd worden met EUR 956.189,11, door uitgifte van 119.226 Nieuwe Aandelen. Het bedrag waarmee het kapitaal wordt verhoogd is dus gelijk aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande WDP-aandelen (d.i. afgerond EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de totale Uitgifteprijs (zijnde EUR 11.485.769,37) zal als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening worden geboekt die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging.

Na de kapitaalverhoging zal het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 181.818.268,95 bedragen.

D. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten bieden als de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2018).

Zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk na de goedkeuring van de Inbreng door de Zaakvoerder, zal de Zaakvoerder 90% van de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de Inbrenger. De timing hiervan hangt af van de medewerking van Euroclear Belgium; indien de dematerialisatie niet op de datum van uitgifte kan worden doorgevoerd, zullen de aandelen initieel op naam luiden. De overige 10% van de Nieuwe Aandelen zullen in ieder geval op naam worden uitgegeven.

De Zaakvoerder zal op de dag van de goedkeuring van de Inbreng door de Zaakvoerder een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op deze gereglementeerde markten, met dien verstande dat de algemene praktijk (die onderhevig is aan de medewerking en de interne procedures van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear Belgium) is, en derhalve wordt verwacht, dat de Nieuwe Aandelen op de tweede werkdag na de Closing Datum zullen worden toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

In beginsel dient in het kader van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt in de Lidstaat van de Europese Unie, met toepassing van Verordening 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 gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de "Prospectusverordening"), een prospectus te worden gepubliceerd. Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 1, 5., a) van de Prospectusverordening, is er namelijk geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereglementeerde markt zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling op dezelfde gereglementeerde markt is toegelaten, *wat in casu* het geval is.

E. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Zaakvoerder wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura, van het Onroerend Goed, gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van dit artikel 7 luidt letterlijk:

"De zaakvoerder is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

1. Honderd achtenveertig miljoen vierhonderd zevenentwintig zes honderd en vijfennegentig euro éénenvijftig eurocent (EUR 148.427.695,51)

(a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders in de Vennootschap betreft,

(b) en indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van een onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de Vennootschap betreft,

II. negenentwintig miljoen zeshonderd vijftachtigduizend vijfhonderd en negenendertig euro tien eurocent (EUR 29.685.539,10) voor alle vormen van kapitaalverhogingen anders dan deze gevisieerd in punt I hierboven,

Met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 148.427.695,51 in totaal gedurende de periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het besluit tot hernieuwing en uitbreiding van het toegestaan kapitaal.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van acht april tweeduizend zestien. Zij is hernieuwbaar. [...]”.

De machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 3 mei 2016, onder nummer 2016-05-03 / 0061202.

De techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De Zaakvoerder heeft bij de kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wet) op 28 november 2016¹ voor de eerste keer gebruik gemaakt van deze machtiging. De totale uitgifteprijs van de 2.369.590 nieuwe aandelen zonder nominale waarde die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg EUR 177.717.000,00, waarvan (i) EUR 19.003.803,39 werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) EUR 158.713.196,61 werd toegewezen aan de post uitgiftepremie.

Er werd voor een tweede keer gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging op 19 mei 2017² n.a.v. de uitkering van een keuzedividend. De totale uitgifteprijs van de 490.361 aandelen die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg EUR 40.915.721,84, waarvan (i) EUR 3.932.681,19 werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) EUR 36.983.040,65 werd toegewezen aan de post uitgiftepremie.

Er werd voor een derde keer gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging op 22 mei 2018³ n.a.v. de uitkering van een keuzedividend. De totale uitgifteprijs

¹ Zie ook persbericht d.d. 28 november 2016 17.45 u (<https://www.wdp.eu/nl/articles/press-release/openbaarmaking-met-toepassing-van-artikel-15-van-de-wet-van-2-mei-2007-op-0>).

² Zie ook persbericht d.d. 26 april 2017 12u (<https://www.wdp.eu/nl/articles/press-release/voorwaarden-betreffende-het-keuzedividend-4>) en 19 mei 2017 7.00u (<https://www.wdp.eu/nl/articles/press-release/aandeelhouders-kiezen-voor-circa-65-van-de-aandelen-voor-keuzedividend>)

³ Zie ook persbericht d.d. 25 april 2018 12u (<https://www.wdp.eu/nl/persberichten/voorwaarden-betreffende-het-keuzedividend>) en 22 mei 2018 7.00u (<https://www.wdp.eu/nl/persberichten/aandeelhouders-kiezen-voor-circa-68-van-de-aandelen-voor-keuzedividend>)

van de 497.325 aandelen die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg EUR 46.997.212,50, waarvan (i) EUR 3.988.532,27 werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) EUR 43.008.680,23 werd toegewezen aan de post uitgiftepremie.

Er werd voor een vierde en laatste keer gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging op 17 september 2018⁴ n.a.v. de inbreng in natura van een onroerend goed gelegen te Asse. De totale uitgifteprijs van de 44.860 aandelen die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg EUR 5.199.959,38, waarvan (i) EUR 359.775,92 werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) EUR 4.840.183,46 werd toegewezen aan de post uitgiftepremie.

Heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt aldus nog:

- I. EUR 129.423.892,12 voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- II. EUR 21.404.549,72 voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze gevisieerd in punt I hierboven;

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging in het totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 148.427.695,51.

De kapitaalverhoging naar aanleiding van de Inbreng, kadert binnen de aan de Zaakvoerder verleende machtiging onder punt II hierboven. Na de realisatie van deze geplande Inbreng in natura en de ermee gepaard gaande kapitaalverhoging zal het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal in het kader van een kapitaalverhoging waarbij niet voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, nog EUR 20.448.360,61 bedragen.

III. BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOOGING VOOR WDP

Het Onroerend Goed gelegen te gemeente Asse, vierde afdeling (voorheen Kobbegem), gemeentenummer 23041 – artikelnummer 01280 bestaat uit, zoals hiervoor beschreven onder I., opslagruimte, datacenter, kantoor/sociale ruimte en parkeerplaatsen met een totale oppervlakte van 51.398 m² (volgens kadaster).

Door de verwerving van deze site naar aanleiding van de Inbreng, voegt de Vennootschap een strategische site toe aan haar vastgoedportefeuille gezien deze site gelegen is te midden van de cluster van eigendommen van de Vennootschap op industriezone Z.4 Broekooi Asse, Zellik.

De Zaakvoerder wijst er hierbij in het bijzonder op dat WDP als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in overeenstemming met artikel 23, §1 van het Koninklijk Besluit m.b.t. de

⁴ Zie ook persbericht d.d. 17 september 2018 8u15 (<https://www.wdp.eu/nl/persberichten/wdp-realiseert-acquisitie-van-bijkomende-site-te-zellik-kapitaalverhoging-van-5>)

gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het "GVV-KB") onderworpen is aan een maximale schuldgraad (zowel enkelvoudig als geconsolideerd), begrensd tot 65% van de (enkelvoudige respectievelijk geconsolideerde) activa. De uitgifte van nieuwe aandelen biedt WDP bijgevolg de mogelijkheid om het eigen vermogen te versterken en in de toekomst bijkomende, met schulden gefinancierde transacties te verrichten om zo haar groei-intenties verder te realiseren, binnen de grenzen van bovenstaande wettelijke beperkingen van de maximale schuldgraad.

De verwezenlijking van de verwerving van het Onroerend Goed onder de vorm van de Inbreng strookt bijgevolg met die strategie, vermits zij toelaat dat WDP geen nieuwe schulden moet aangaan om die verwerving te financieren en zelfs leidt tot een versterking van het eigen vermogen van WDP door middel van een kapitaalverhoging. Op die manier kan WDP groeien op basis van een kapitaalstructuur die constant blijft.

IV. WEERSLAG VAN DE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit bijzonder verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 180.862.079,84 en wordt het vertegenwoordigd door 22.551.462 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van (afgerond) EUR 104,36, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 119.226 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het maatschappelijk kapitaal worden verhoogd met EUR 956.189,11, en dus van EUR 180.862.079,84 worden gebracht op EUR 181.818.268,95, vertegenwoordigd door 22.670.688 aandelen.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 30 juni 2018, zoals gepubliceerd in het halfjaarlijks financieel verslag van woensdag 1 augustus 2018, bedroeg EUR 59,3 (EPRA) en EUR 56,9 (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 17 oktober 2018, de Closing Datum, bedroeg EUR 114,08. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 30 juni 2018, zoals gepubliceerd in het halfjaarlijks financieel verslag van woensdag 1 augustus 2018, bedroeg EUR 59,3 (EPRA) en EUR 56,9 (IFRS), zodat de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen hoger is dan de EPRA NW en de IFRS NW. Bijgevolg zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de NW van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 119.226 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,526% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De slotkoers van het aandeel van de Vennootschap per dinsdag 16 oktober 2018 bedroeg EUR 111,00.

V. WAARDERING ACTIVA VAN DE VENNOOTSCHAP

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP hebben de reële waarde van het door WDP en haar perimetervennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, gewaardeerd op 30 juni 2018. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP op respectievelijk 1, 5, 8 en 9 oktober 2018 hebben bevestigd dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van WDP, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de waarde van de te waarderen activa per Closing Datum significant zal afwijken van de waardering per 30 juni 2018, is er geen nieuwe waardering vereist.

VI. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 602 W.Venn. heeft de Zaakvoerder de Commissaris van de Vennootschap verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng van het Onroerend Goed luidt als volgt:

7. Besluit van commissaris aan het bestuursorgaan

Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen brengen wij aan het bestuursorgaan die beslist in het kader van het toegestaan kapitaal verslag uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij aangesteld zijn op 17 september 2018.

7.1. Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van het overzicht van het in te brengen Onroerend Goed, zoals opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan en opgesteld op grond van de door de partijen weerhouden methode van waardering per 17 oktober 2018 van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA (hierna het "Overzicht"). De waardering is gebaseerd op het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim vertegenwoordigd door Philippe Janssens en Sven Haest, gedateerd op 20 september 2018. De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 119 226 aandelen van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA, zonder vermelding van nominale waarde.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden, zijn wij van oordeel dat:

- de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de IBR-norm vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
- de methode van waardering verantwoord is vanuit bedrijfseconomisch standpunt;
- het Overzicht per 17 oktober 2018, met name een in te brengen Onroerend Goed door De Persgroep Publishing NV en voor het bedrag van 12 442 000,00 EUR in alle van materieel belang zijnde aspecten, werd opgesteld in overeenstemming met de hierboven omschreven en gehanteerde methoden;
- de door de partijen weerhouden methode van waardering leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met het agio) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, vermeerderd met de andere elementen van het eigen vermogen naar aanleiding van deze verrichting, zodat de inbreng in natura, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet overgewaardeerd is. We spreken ons niet uit over de waarde van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend.

7.2. Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de Belgische normen inzake de controle van inbreng in natura. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de bedrijfsrevisor voor de controle van het Overzicht" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die in België relevant zijn voor de controle van het Overzicht nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

7.3. Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Waarderingsmethode(s)

Wij vestigen de aandacht op het Overzicht dat is opgesteld door het bestuursorgaan van de vennootschap om tegemoet te komen aan de vereisten van het Wetboek van vennootschappen. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat het Overzicht niet geschikt is voor een ander doel. De waardering is gebaseerd op het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim vertegenwoordigd door Philippe Janssens en Sven Haest, gedateerd op 20 september 2018.

7.4. Overige aangelegenheid

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat conform de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

7.5. Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan betreffende het Overzicht

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van het Overzicht. Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor de beschrijving en de waardering van de in te brengen bestanddelen, evenals voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Het bestuursorgaan is tevens verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die het noodzakelijk acht voor het opstellen van dit Overzicht, de waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding opdat deze geen afwijkingen bevat die het gevolg zijn van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van het Overzicht is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling.

7.6. Verantwoordelijkheden van de bedrijfsrevisor voor de controle van het Overzicht

Het is onze verantwoordelijkheid verslag uit te brengen over de identificatie en beschrijving van de bestanddelen die worden ingebracht, alsook over de door het bestuursorgaan gehanteerde waarderingsmethode(n), waarbij nagegaan wordt of de waardebepaling waartoe deze methoden van waardering leiden tenminste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde en desgevallend met de agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is. Wij spreken ons evenwel niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting ("No fairness opinion").

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of het Overzicht in alle van materieel belang zijnde opzichten overgewaardeerd is die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een verslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar er is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een overwaardering van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Overwaarderingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van dit Overzicht, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de specifieke IBR-norm van 2001, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat het Overzicht een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen of het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- desgevallend, het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij de waardering aanvaardbaar is;
- het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de waardering in toepassing van de continuïteitsveronderstelling. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons verslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende bijlagen van het Overzicht, of, indien deze bijlagen inadequaet zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons verslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteitsveronderstelling niet langer verantwoord is;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van het Overzicht, en van de vraag of het Overzicht de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze dat het, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenstemt met de methoden van waardering.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Antwerpen, 17 oktober 2018

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

(getekend)

Bijlage bij het verslag: ontwerpverslag van het bestuursorgaan"

De Zaakvoerder wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

8. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN WDP

De verwezenlijking van de geplande Inbreng en kapitaalverhoging zal een wijziging van artikel 6 van de statuten van WDP betreffende het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen met zich meebrengen.

9. GOEDKEURING DOOR DE FSMA

De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door WDP gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op dinsdag 16 oktober 2018.

10. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37 §1 van de GVV-Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

In zoverre noodzakelijk, wordt hierbij verklaard dat geen van de personen zoals nader omschreven in artikel 37 §1 van de GVV-Wet rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij van de Vennootschap optreden in het kader van de geplande Inbreng of er enig vermogensvoordeel uit halen.



Bijzonder verslag van de Zaakvoerder van WDP met toepassing van artikel 602 W.Venn.

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen, is de Zaakvoerder van oordeel dat de voorgestelde Inbreng in het belang is van WDP.

Getekend in één origineel exemplaar op woensdag 17 oktober 2018 door de Zaakvoerder.

Voor De Pauw NV,
Zaakvoerder van WDP Comm.VA,



Tony De Pauw,
Vaste vertegenwoordiger van De Pauw NV

Bijlage 1: Verslag van de Commissaris met toepassing van artikel 602 W.Venn.