



Warehouses De Pauw NV

Kapitaalverhoging met opheffing van het voorkeurrecht ten gunste van een of meer bepaalde personen die niet behoren tot het personeel

Verslag van de commissaris in het kader van artikel 7:179 io. 7:191 en 7:193 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Inhoud	Blz.
1. OPDRACHT	2
2. BEOOGDE TRANSACTIE	2
2.1. BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE KAPITAALVERHOGING	2
2.2. OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS (DEELS TEN GUNSTE VAN DE FAMILIE JOS DE PAUW, GELET OP DE PRE-ALLOCATIE) – VERANTWOORDING	7
2.3. FINANCIËLE GEVOLGEN VAN DE OPERATIE VOOR DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS	8
3. BESLUIT	10

Kapitaalverhoging met opheffing van het voorkeurrecht ten gunste van een of meer bepaalde personen die niet behoren tot het personeel

Verslag van de commissaris aan de Raad van Bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van artikel 7:179 io. 7:191 en 7:193 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

1. Opdracht

Conform artikel 7:179 io. 7:191 en 7:193 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "**WVV**"), dienen wij (i) te verklaren dat de in het verslag van het bestuursorgaan (de "**Raad van Bestuur**") van Warehouses De Pauw NV (de "**Vennootschap**") overeenkomstig artikel 7:179 io. 7:191 en 7:193 WVV en artikel 26, §1, 3^{de} lid van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-wet**") met betrekking tot een kapitaalverhoging 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, gedateerd 3 februari 2021 (het "**Verslag RvB**"), opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om het bestuursorgaan van Warehouses De Pauw NV, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten, en (ii) de in het Verslag RvB opgenomen verantwoording van de uitgifteprijs omstandig te beoordelen. Dit verslag werd opgemaakt in het kader van de Kapitaalverhoging (zoals hierna gedefinieerd) van de Vennootschap. Onze opdracht in dit kader werd uitgevoerd conform de toepasselijke regelgevingen en richtlijnen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Dit verslag werd opgesteld ter attentie van de Raad van Bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de Kapitaalverhoging (zoals hierna gedefinieerd) van 3 februari 2021 en per ultimo de aandeelhouders. Het kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden.

2. Beoogde transactie

2.1. Beschrijving van de geplande kapitaalverhoging

De Raad van Bestuur overweegt over te gaan tot een 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:
 - x. 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;

- y. 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;
- z. 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
 - aa. 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**").

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 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**").

2.1.1. KENMERKEN VAN DE AANBIEDING

2.1.1.1. Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur 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 (zoals hierna gedefinieerd)) 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 (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de statuten)) 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 Raad van Bestuur heeft sinds 20 mei 2020 (d.i. de publicatiedatum van de machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad), slechts één maal¹, ten belope van EUR 399.824,22, gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

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.

2.1.1.2. **Niet-toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht**

De Raad van Bestuur zal beslissen om, in het kader van het toegestaan kapitaal, het kapitaal te verhogen met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht (deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw, gelet op de Pre-Allocatie (zoals hierna gedefinieerd)), maar zonder een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen, zoals voorzien in Artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-wet.

Overeenkomstig artikel 26, §1, 1ste en 2de lid GVV-Wet kan een OGVV het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel beperken of opheffen, indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht (dat voldoet aan de modaliteiten bepaald in artikel 26, §1, 2de lid GVV-Wet) wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Artikel 26, §1, 3de 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, 3de 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 van Bestuur 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, 3de 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.

¹ 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).

2.1.1.3. **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 hierna gedefinieerd) (de "**Vaste Inschrijvingsverbintenis**"). Zelfs indien de Kapitaalverhoging wordt verwezenlijkt voor een lager totaal bedrag dan het door de Raad van Bestuur 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, 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 van Bestuur is van mening dat de Vaste Inschrijvingsverbintenis van die aard is dat ze het succes en de prijszetting van de Aanbieding zal ondersteunen. Om die reden is de Raad van Bestuur 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 WVV zal de heer Tony De Pauw, die de Familie Jos De Pauw feitelijk vertegenwoordigt in de Raad van Bestuur, 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.

2.1.1.4. **Overige kenmerken van de Aanbieding**

De Raad van Bestuur 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 van Bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad van Bestuur 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 van Bestuur 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 van Bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad van Bestuur 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 van Bestuur 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 van Bestuur 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 van Bestuur de mogelijkheid om de Aanbieding, afhankelijk van de omstandigheden en ongeacht de Vaste Inschrijvingsverbintenis, uit te stellen of te annuleren.

2.1.1.5. Vaststelling van de uitgifteprijs

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 van de in het kader van de Aanbieding aangeboden nieuwe aandelen (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 van Bestuur 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 2020). De finale uitgifteprijs zal minstens gelijk zijn aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde (om redenen van leesbaarheid, afgerond) EUR 1,15.

Een deel van de totale Finale Uitgifteprijs gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen (i.e. ongeveer EUR 1,15) vermenigvuldigd met het totale aantal nieuwe aandelen (en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent), zal worden toegewezen aan het kapitaal van de Vennootschap. In de veronderstelling dat 7.407.407 nieuwe aandelen worden uitgegeven, zal de post "kapitaal" verhogen met een bedrag van EUR 8 486 741,74 . 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.

2.1.1.6. **Bedrag van de Aanbieding**

Het maximale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding zal worden vastgelegd op 7.407.407.

Bijgevolg zal het bedrag van de Aanbieding, in de veronderstelling dat de Finale Uitgifteprijs gelijk zou zijn aan de slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op 2 februari 2021, zijnde EUR 30, gelijk zijn aan EUR 222.222.210.

2.1.1.7. **KENMERKEN VAN 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, en zullen bijgevolg recht geven op deelname in het resultaat van de Vennootschap voor het volledig lopende boekjaar en ieder volgend boekjaar.

Er werd een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam onmiddellijk na de uitgifte van de nieuwe aandelen.

2.2. Opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw, gelet op de Pre-Allocatie) – Verantwoording

2.2.1. **Opheffing van het wettelijk voorkeurrecht**

De Raad van Bestuur zal, binnen de hierboven beschreven machtiging van het toegestaan kapitaal, beslissen om overeenkomstig artikel 7:191 WVV het voorkeurrecht op te heffen.

Daarnaast zal de Raad van Bestuur beslissen om, in het kader van het toegestaan kapitaal en met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen, zoals voorzien in Artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet.

Deze beslissingen van de Raad van Bestuur hebben tot doel de Managers in staat te stellen de Aanbieding bij wijze van ABB te laten plaatsvinden. De voordelen die de Raad van Bestuur ziet in een ABB worden opgesomd in het Verslag RvB.

2.2.2. **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, met toepassing van artikel 7:193 WVV, bovendien opgeheven deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw.

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 van Bestuur is van mening dat dit het succes en de prijszetting van de Aanbieding zal ondersteunen.

Zoals reeds eerder vermeld (cf. punt 2.1.1.3) zal de inschrijving op nieuwe aandelen door de Familie Jos De Pauw in het kader van de Vaste Inschrijvingsverbintenis gebeuren tegen de Finale Uitgifteprijs.

2.3. Financiële gevolgen van de operatie voor de bestaande aandeelhouders

De Vennootschap streeft ernaar om de Finale Uitgifteprijs 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.

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 vastgoed². Voor redenen van leesbaarheid zal hiernaar verwezen worden via de term **Kapitaalverhoging 14.01.2021**.

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.

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) waarbij een kapitaalverhoging ten bedrage van EUR 9.399.989,21 (incl. uitgiftepremie) plaatsvond.

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.

De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op de Aanbieding, wordt hierna voorgesteld. De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en de uitgifte van 7.407.407 nieuwe aandelen.

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

3. Besluit

Als besluit van onze opdracht in het kader van artikel 7:179 io. 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaren wij dat de financiële en boekhoudkundige informatie opgenomen in het verslag opgesteld door het bestuursorgaan van Warehouses De Pauw NV in het kader van de geplande kapitaalverhoging van 3 februari 2021, in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende om het bestuursorgaan van Warehouses De Pauw NV, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.


In het kader van onze opdracht in het kader van 7:179 io. 7:193 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, stelt het bestuursorgaan van Warehouses De Pauw NV dat (i) de inschrijving op nieuwe aandelen door de Familie Jos De Pauw in het kader van de Vaste Inschrijvingsverbintenis die aan de basis ligt van de Pre-Allocatie tegen de Finale Uitgifteprijs zal gebeuren, (ii) de Finale Uitgifteprijs in overeenstemming met het "solicitation, allocation and pricing" protocol zal worden vastgesteld door het bestuursorgaan in overleg met de Managers, onder meer rekening houdend met de resultaten van de ABB, (iii) de Vennootschap ernaar streeft om de Finale Uitgifteprijs 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 en (iv) ze van mening is dat de Vaste Inschrijvingsverbintenis van die aard is dat ze het succes en de prijszetting van de ABB zal ondersteunen.

Als besluit van onze opdracht in het kader van 7:179 io. 7:193 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaren wij dat de verantwoording van de Finale Uitgifteprijs, zoals opgenomen in het verslag opgesteld door het bestuursorgaan van Warehouses De Pauw NV, en zoals door ons beoordeeld, voldoende is om het bestuursorgaan van Warehouses De Pauw NV en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

Dit verslag werd opgesteld ter attentie van de Raad van Bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de geplande kapitaalverhoging van 3 februari 2021 en per ultimo de aandeelhouders. Dit verslag dient neergelegd en bekendgemaakt te worden conform artikel 2:8 en 2:14, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

 Digitally signed by
Rik Neckebroeck
Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)
Signing Time: 2/3/2021 | 2:19:18 PM CET
C: BE
Issuer: Citizen CA
3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited