

WAREHOUSES DE PAUW COMM. VA
Commanditaire vennootschap op aandelen
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Blakebergen 15, 1861 Wolvertem
Ondernemingsnummer: 0417.199.869 (Brussel)

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OPGEMAAKT MET TOEPASSING VAN
ARTIKEL 602 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN ("W.VENN.")**

**betreffende de modaliteiten van de inbreng in natura van een schuldvordering op
WDP Development NL N.V.**

I. INLEIDING

In de overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 (de "Overeenkomsten"), werd overeengekomen dat Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Veghel, met adres 5463 PG Veghel, Erpseweg 3, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16046818. (de "Overdrager" of de "Inbrenger"), WDP Development NL N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Breda, met adres 4822 NH Breda, Hoge Mosten 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53215737, ("WDP Dev NL" of de "Overnemer"), een 100%-dochtervennootschap van Warehouses De Pauw Nederland N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Breda, met adres 4822 NH Breda, Hoge Mosten 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34151538 ("WDP NL"), die op haar beurt een 100% dochtervennootschap is van Warehouses De Pauw Comm. VA (hierna, "WDP" of de "Vennootschap"), tegen bepaalde data, zal uitnodigen om bepaald Nederlands vastgoed (zoals hierna omschreven) turnkey op te leveren, dan wel gedeeltelijk op te leveren van het op dat moment gerealiseerde gedeelte van de bedrijfsruimte (indien nog in aanbouw) overeenkomstig de modaliteiten bepaald in de Overeenkomsten. WDP Dev NL is de permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP NL, en WDP NL is de vennootschap die binnen de WDP groep al het vastgoed gelegen te Nederland aanhoudt.

De Overeenkomsten betreffen de volgende voorverhuurde "turnkey" (d.i. "sleutel-op-de-deur") bedrijfsruimten, telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van WDP NL, en voor wat betreft de bedrijfsruimten vermeld onder (i) en (ii) telkens voorverhuurd aan Kuehne + Nagel Logistics B.V. ("K+N"), voor wat betreft de bedrijfsruimte vermeld onder (iii) gedeeltelijk voorverhuurd aan K+N, en voor wat betreft de bedrijfsruimte vermeld onder (iv) voorverhuurd aan Koningszuivel B.V. ("Koningszuivel"), ten behoeve van hun logistiek bedrijf:

- (i) gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;

- (ii) gelegen aan de Marshallweg 2, te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 2.592 m² BVO kantoorruimte en circa 13.609 m² BVO warehouse, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – in aanbouw;
- (iii) gelegen aan de Diepert 5 te Tiel, Nederland, bestaande uit in totaal circa 30.825 m² BVO warehouse, inclusief gebouwgebonden buitenruimten, circa 72 m² BVO kantoorruimte, circa 2.695 m² BVO constructieve mezzanine, alsmede deels bestraat buitenterrein – turnkey opgeleverd;
- (iv) gelegen aan de Snelliuslaan te Bleiswijk, bestaande uit circa 7.420 m² BVO bedrijfshal, circa 785 m² BVO constructieve mezzanine, circa 630 m² BVO kantoorruimte, met 35 parkeerplaatsen voor personenauto's en 5 parkeerplaatsen voor vrachtwagens, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – in aanbouw;

Al het hiervoor beschreven vastgoed wordt hierna samen het "**Vastgoed**" genoemd.

In het kader van de Overeenkomsten is WDP Dev NL op datum van dit verslag een bepaald bedrag verschuldigd uit hoofde van het Vastgoed.

WDP heeft zich in de Overeenkomsten telkens de mogelijkheid voorbehouden (de "**Optie**") om (geheel of gedeeltelijk, nl. ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) te "betalen in nieuw uit te geven aandelen WDP", zich dus met andere woorden de mogelijkheid heeft voorbehouden om de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) door de Overdrager in natura in WDP in te laten brengen. Meer bepaald heeft de Overnemer het recht om de Overdrager mee te delen dat zij voornemens is gebruik te maken van de Optie en aldus het Vastgoed (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) "in nieuw uit te geven aandelen WDP te betalen" op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018. Door deze Optie te lichten komt het Vastgoed op het actief van de geconsolideerde balans van WDP, op het passief gefinancierd via nieuw eigen vermogen. Het onderliggende voorwerp is met andere woorden de verwerving van vastgoed (een "indirecte" inbreng in natura van vastgoed). Door de mogelijkheid van "betaling in nieuw uit te geven aandelen WDP", kan WDP haar schuldgraad proactief beheren en kan een buffer aan kredietfaciliteiten worden bewaard, wat WDP de mogelijkheid zal geven om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten (zie ook verder in dit verslag onder V - Belang van de inbreng in natura en de voorgestelde kapitaalverhoging voor WDP).

Aangezien de Overnemer op 3 december 2018, gebruik heeft gemaakt van voormelde Optie, is in het kader van de Overeenkomsten een schuldvordering ontstaan van Overdrager jegens Overnemer ten belope van in totaal EUR 44.930.833,98 (de "**Schuldvordering**").

De Schuldvordering zal worden ingebracht in WDP door de Inbrenger tegen uitgifte van 390.702 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de "**Aandelen**") aan de Inbrenger.

De Aandelen zullen door de Inbrenger worden verkocht aan de referentieaandeelhouder van WDP, de familiale maatschapstructuur RTKA van de Familie Jos De Pauw (hierna de "**Familie Jos De Pauw**"), volgend op de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van de Aandelen. Met het oog op de betaling van de overname van de Aandelen, heeft de Familie Jos De Pauw

vooraf op verzoek van WDP 292.827 bestaande aandelen geplaatst bij institutionele investeerders tegen een prijs van EUR 115,00 per aandeel. Deze prijs is gebaseerd op de koers van het aandeel WDP van 28 november 2018, op het ogenblik van de (door de Vennootschap gevraagde) schorsing van de verhandeling van de aandelen WDP op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam (zijnde EUR 118,6), verminderd met een korting van 3,04%. Deze plaatsing van aandelen strekt ertoe WDP in staat te stellen de "indirecte" inbreng in natura van vastgoed, beschreven in dit bijzonder verslag, te verwezenlijken. Aangezien deze plaatsing dus in het belang van de Vennootschap en haar aandeelhouders is, draagt WDP de kosten voor deze plaatsing (ca. EUR 300.000, hetzij ca. EUR 1,02 per geplaatst aandeel).

Dit bijzonder verslag wordt door de zaakvoerder van de Vennootschap, De Pauw NV (de "Zaakvoerder") met toepassing van artikel 602 W.Venn. opgesteld. Dit verslag heeft betrekking op de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, door middel van een inbreng in natura van de Schuldvordering (i.e., een "indirecte" inbreng in natura van het Vastgoed).

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "GVV-Wet"), dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereguleerde vastgoedvennootschap, het inbrengverslag de identiteit van de inbrenger te vermelden (zie *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 nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten (zie verder in dit verslag onder V – Belang van de inbreng in natura en de voorgestelde kapitaalverhoging voor WDP).

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 aandelen WDP, aan dit verslag gehecht als Bijlage 1.

II. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

Zoals beschreven in de Inleiding van dit verslag, zal de Inbrenger de Schuldvordering op WDP Dev NL ten belope van EUR 44.930.833,98 inbrengen in WDP, tegen de uitgifte van nieuwe Aandelen.

A. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs (per Aandeel) van de nieuw uit te geven Aandelen is gelijk aan de plaatsingsprijs (per aandeel) van de aandelenplaatsing door de Familie Jos De Pauw (zie hoger) en bedraagt EUR 115,00 per Aandeel (de "Uitgifteprijs").

De prijs die wordt betaald in het kader van de aandelenplaatsing door de Familie Jos De Pauw, wordt als gepast beschouwd voor het bepalen van de Uitgifteprijs. Door de Uitgifteprijs gelijk te stellen met de plaatsingsprijs, worden geen arbitragewinsten gerealiseerd op de prijs van de aandelen.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Overeenkomsten 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. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging, zijnde 4 december 2018 (i.e. de “Closing Datum”).

De nettowaarde van het aandeel WDP per 30 september 2018, zoals op vrijdag 26 oktober 2018 gepubliceerd in de tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over de periode 1 juli 2018 t.e.m. 30 september 2018, bedroeg EUR 63,4 (EPRA) en EUR 61,5 (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan dinsdag 4 december 2018, bedroeg EUR 114,00. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

B. KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Zaakvoerder zal naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering in het kader van het toegestaan kapitaal overgaan tot de uitgifte van 390.702 nieuwe Aandelen in de Vennootschap aan de Inbrenger.

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 de Schuldvordering, m.n. EUR 44.930.833,98, te delen door de Uitgifteprijs. Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het lagere geheel getal worden afgerond. Ingevolge de afronding van het aantal Aandelen, en gelet op het feit dat de Uitgifteprijs exact overeenstemt met voormelde plaatsingsprijs van EUR 115,00, zal de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering die wordt ingebracht in WDP EUR 44.930.730,00 bedragen. Het verschil ten belope van EUR 103,98 zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

C. 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).

De Zaakvoerder zal zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk na de goedkeuring van de inbreng in natura van de Schuldvordering door de Zaakvoerder een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating van de nieuw uitgegeven Aandelen tot de verhandeling op deze gereguleerde 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.

Zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk na de goedkeuring van de Inbreng door de Zaakvoerder, zal de Zaakvoerder 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, en kunnen zij vanaf hun verhandeling op de gereguleerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen.

D. BEDRAG KAPITAALVERHOOGING

Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt EUR 3.133.418,86, door uitgifte van 390.702 nieuwe Aandelen. Het bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven 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 wordt afgerond tot op de eurocent.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

De totale Uitgifteprijs (zijnde de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering) van de nieuw uit te geven Aandelen bedraagt (gelet op de neerwaartse afronding van het aantal nieuwe Aandelen) EUR 44.930.730,00.

Het verschil tussen de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de totale Uitgifteprijs (zijnde de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering die gelijk is aan EUR 44.930.730,00) zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening 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 184.951.687,81 bedragen.

III. 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 vijftien negentig 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 vijfentachtigduizend vijfhonderd en negenendertig euro tien eurocent (EUR 29.685.539,10) voor alle vormen van kapitaalverhogingen anders dan deze geïllustreerd 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 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.

¹ Zie ook persbericht d.d. 28 november 2016 17u45 (<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 12u00 (<https://www.wdp.eu/nl/articles/press-release/voorwaarden-betreffende-het-keuzedividend-4>) en 19 mei 2017 7u00 (<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 12u00 (<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>)

Er werd voor een vierde keer gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging op 17 september 2018⁴ n.a.v. een inbreng in natura. 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.

Er werd voor een vijfde en laatste keer gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging op 17 oktober 2018⁵ n.a.v. een inbreng in natura. De totale uitgifteprijs van de 119.226 aandelen die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg EUR 12.441.958,48, waarvan (i) EUR 956.189,11 werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) EUR 11.485.769,37 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 20.448.360,61 voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïllustreerd 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 van de Schuldvordering 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 17.314.941,75 bedragen.

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

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 181.818.268,95 en wordt het vertegenwoordigd door 22.670.688 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van EUR 115,00, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 390.702 nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het maatschappelijk kapitaal worden verhoogd met EUR 3.133.418,86, en dus van EUR 181.818.268,95 worden gebracht op EUR 184.951.687,81, vertegenwoordigd door 23.061.390 aandelen.

De nettowaarde per aandeel WDP ("NW") per 30 september 2018, zoals gepubliceerd op vrijdag 26 oktober 2018 in de tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over de periode 1 juli 2018 t.e.m.

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>).

⁵ Zie ook persbericht d.d. 17 oktober 2018 8u00 (https://www.wdp.eu/sites/default/files/items/files/19.%20WDP%20-%20PB%20DPP%20Zellik%2017.10.2018_NL.pdf).

30 september 2018, bedroeg EUR 63,4 (EPRA) en EUR 61,5 (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 390.702 nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van (afgerond) 1,72% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De slotkoers van het aandeel van de Vennootschap per 3 december 2018 bedroeg EUR 113,20.

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

De inbreng in natura in WDP van de Schuldvordering jegens WDP Dev NL en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, verbetert het eigen vermogen van de Vennootschap en derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt WDP de mogelijkheid om in de toekomst bijkomende deels met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Door de "betaling in nieuw uit te geven aandelen WDP", kan de schuldgraad van WDP proactief worden beheerd en kan een buffer aan kredietfaciliteiten worden bewaard. Op deze wijze is de groei van de portefeuille gebaseerd op een gezonde combinatie van verschillende financieringsmiddelen waardoor de schuldgraad onder controle blijft.

Deze "indirecte" inbreng in natura van het Vastgoed, heeft een gunstige invloed op zowel de statutaire als de geconsolideerde schuldgraad van WDP, met een verlaging van telkens circa 1% (berekend op pro forma basis).

De economische rationale van de transactiestructuur is *in fine* de verwerving van vastgoed tegen betaling in nieuwe aandelen WDP – de aandelen worden echter gecreëerd op het niveau van WDP (België) en het vastgoed wordt verworven door de Nederlandse dochtervennootschappen van WDP. Het onderliggend voorwerp is dus de aankoop van vastgoed door de WDP groep ("indirecte" inbreng in natura van vastgoed, waarbij de *intercompany* schuldvordering op WDP Dev NL, die werd ingebracht in WDP, verdwijnt in de consolidatie).

De Zaakvoerder is dan ook van mening dat de inbreng in natura van de Schuldvordering en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap en haar aandeelhouders is.

VI. WAARDERING VAN DE INBRENG

De inbreng in natura van de Schuldvordering bestaat uit de inbreng van een schuldvordering die betrekking heeft op het Vastgoed met een totale waarde van EUR 44.930.833,98. Deze vordering op de 100%-dochtervennootschap van WDP, m.n. WDP Dev NL, die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, wordt gewaardeerd aan nominale waarde. Zoals vermeld onder II.B, zal de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering die wordt ingebracht in WDP,

EUR 44.930.730,00 bedragen. Het verschil ten belope van EUR 103,98 zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

Deze waarderingsmethode wordt door de Zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de inbreng in natura van een schuldvordering op een 100%-dochtervennootschap van de Vennootschap die zij solvabel en liquide acht. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

VII. WAARDERING VAN DE ACTIVA VAN DE VENNOOTSCHAP EN TER BESCHIKKING GESTELDE INFORMATIE

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar perimetrovennootschappen) 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 de Vennootschap hebben de reële waarde van de door de Vennootschap en haar perimetrovennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, gewaardeerd op 30 september 2018. Gezien enerzijds de inbreng van de Schuldvordering plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de Vennootschap op 9 november 2018 (CBRE NL) en op 12 november 2018 (JLL (BE); JLL Luxembourg (LUX); CBRE Romania (RO); C&W (NL); BNP Paribas Real Estate (FR); en Stadim (BE)) hebben bevestigd dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van de Vennootschap, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de waarde van de te waarderen activa per 4 december 2018 significant zal afwijken van de waardering per 30 september 2018, is er geen nieuwe waardering vereist.

In beginsel dient in het kader van de toelating van de nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde markt is toegelaten, wat *in casu* het geval is.

VIII. 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 de Schuldvordering 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 25 oktober 2018.

7.1. Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van het overzicht van de in te brengen schuldvordering, zoals opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan en opgesteld op grond van de door de partijen weerhouden methode van waardering per 3 december 2018 van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA (hierna het "Overzicht"). De waardering is gebaseerd op de nominale waarde van de schuldvordering. De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 390 702 aandelen van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA, zonder vermelding van nominale waarde. Het verschil (103,98 EUR) dat ontstaat door de neerwaartse afronding van het bedrag van de schuldvordering tot het hoogst mogelijke veelvoud van de Uitgifteprijs per aandeel, wordt door de Inbrenger kwijtgescholden.

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 3 december 2018, met name een in te brengen schuldvordering door Bouwbedrijf L. v.d.

Ven B.V. en voor het bedrag van 44 930 730,00 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.

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 inadequaat 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, 3 december 2018

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

*Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander
(getekend)*

Bijlage bij het verslag: ontwerpverslag van het bestuursorgaan⁷

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 van de Schuldvordering en de daaruit voortvloeiende 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 19 november 2018.

10. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 GVV-WET

De achterliggende filosofie van de verwerving van het Vastgoed van de Overdrager gaat verder dan de loutere verwerving van logistiek vastgoed. WDP en de Overdrager (Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V.) hebben in hun hoedanigheid van respectievelijk lange termijn vastgoedspeler en aannemer de intentie om in de toekomst verder samen nieuwe zakelijke opportuniteiten te onderzoeken.

De Aandelen zullen door de Inbrenger worden overgedragen aan de referentieaandeelhouder van WDP, de Familie Jos De Pauw.

WDP heeft daartoe een akkoord bekomen van de Familie Jos De Pauw, waarbij volgende afspraken werden gemaakt:

- Een pakket aandelen in WDP (meer bepaald 292.827 aandelen), aangehouden door de Familie Jos De Pauw, werd verkocht op 28 november 2018;
- WDP heeft de plaatsingskosten van deze verkoop door de Familie Jos De Pauw gedragen, aangezien deze plaatsing de transactie in haar geheel, zoals beschreven in dit verslag, mogelijk maakt, in het belang van de Vennootschap en haar aandeelhouders;
- De Familie Jos De Pauw heeft aangegeven de Aandelen te zullen overnemen van de Inbrenger. Het betreft een aantal Aandelen gelijk aan het aantal aandelen dat door de Familie Jos De Pauw werd geplaatst op 28 november 2018; het saldo wordt overgenomen in het kader van het beheer van het familiaal patrimonium.

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 het licht van het voorgaande zou de referentieaandeelhouder (de Familie Jos De Pauw) desgevallend kunnen worden beschouwd "als tegenpartij die bij de geplande verrichting optreedt of er enig vermogensvoordeel uithaalt".

De verkoop van de aandelen van de Familie Jos De Pauw (met inbegrip van de daarbij gehanteerde plaatsingscommissie) werd gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden, en de afspraken die in dit verband werden gemaakt met de Familie Jos De Pauw zijn in het belang van de Vennootschap. De tussenkomst van de referentieaandeelhouder stelt WDP immers in staat deze transactie te verrichten. Deze verrichting kadert in de globale transactie, zoals uiteengezet in dit verslag, die op haar beurt kadert in de ondernemingsstrategie van de Vennootschap. WDP slaagt er op deze manier immers in om Vastgoed te verwerven, waarbij tegelijkertijd de kapitaalstructuur van de vennootschap wordt versterkt en de schuldgraad van de Vennootschap wordt beheerst (zie punt V – Belang van de inbreng in natura en de voorgestelde kapitaalverhoging voor WDP, van dit verslag).

Getekend in één origineel exemplaar op dinsdag 4 december 2018 door de Zaakvoerder.

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



Tony De Pauw,
Vaste vertegenwoordiger van De Pauw NV