

## VERGADERING STATUTAIR ZAAKVOERDER

Dossier : TC/JDR/2184045/lv

Repertorium : 2018/85988

### "WAREHOUSES DE PAUW"

afgekort "WDP"

commanditaire vennootschap op aandelen

openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan te 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15

BTW (BE) 0417.199.869 Rechtspersonenregister Brussel, Nederlandstalige afdeling

### KAPITAALVERHOOGING IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL DOOR INBRENG IN NATURA

Op heden, vier december tweeduizend achttien.

Te 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15.

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

#### IS VERSCHENEN

De Zaakvoerder, zoals hierna bepaald, van de Commanditaire Vennootschap op Aandelen "Warehouses De Pauw", in het kort "WDP" (WDP of de Vennootschap), openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met zetel te 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15, waarvan het vennootschapsdossier wordt gehouden op de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank van Brussel, ingeschreven in het rechtspersonenregister van de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0417.199.869, BTW-nummer BE 0417.199.869.

#### IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap werd opgericht onder de benaming "Rederij De Pauw", en onder de rechtsvorm van een naamloze vennootschap, krachtens akte verleden voor meester Paul De Ruyver, notaris te Liedekerke, op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna, onder nummer 2249-1.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal krachtens akte verleden voor meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 17 oktober 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 oktober daarna, onder nummer 18333908.

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869.

#### SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING – AANWEZIGHEIDSLIJST

a) Is aanwezig de naamloze vennootschap "De Pauw", met zetel te 1861 Meise/Wolvertem, Blakebergen 15, waarvan het vennootschapsdossier wordt



gehouden op de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank van Brussel, ingeschreven in het rechtspersonenregister van de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0407.863.818, optredend als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap (de **Zaakvoerder**).

b) De Zaakvoerder is bevoegd om de Vennootschap te vertegenwoordigen overeenkomstig artikel 17 van de statuten van de Vennootschap.

c) De Zaakvoerder is op haar beurt vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 61, §2 van het Wetboek van vennootschappen, door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Tony De Pauw, wonende te 1730 Asse-Kobbegem, Ganzenbos 5.

d) Zijn eveneens aanwezig of vertegenwoordigd de leden van de raad van bestuur van de Zaakvoerder (de Raad van Bestuur):

- 1). De heer Tony De Pauw, wonende te 1730 Asse-Kobbegem, Ganzenbos 5;
- 2). De heer Joost Uwents, wonende te 9160 Lokeren, Hillarestraat 4A;
- 3). De heer Marc Duyck, wonende te 1652 Alseberg, Lindekensweg 73, handelend als voorzitter van de Raad van Bestuur;
- 4). De heer François Meysman, wonende te 1785 Merchtem, Drielindenbaan 66;
- 5). Mevrouw Cynthia Van Hulle, wonende te 9190 Stekene, Heikant 22;
- 6). Mevrouw Anne Leclercq, wonende te 1570 Tollembeek, Herhout 62; en
- 7). De heer Jürgen Ingels, wonende te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Clemenceaustraat 177 A.

De bestuurders sub 2. tot en met 7. zijn hier vertegenwoordigd door de heer Tony De Pauw en de heer Joost Uwens, beiden voornoemd, krachtens 5 onderhandse volmachten die aan onderhavige akte gehecht zullen blijven.

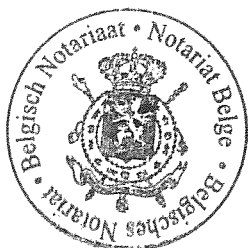
Zijnde de voltallige Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap "De Pauw", bevoegd om te beraadslagen en te besluiten overeenkomstig artikel 15 van haar statuten

#### UITEENZETTING DOOR DE VOORZITTER

De voorzitter zet uiteen en verzoekt de instrumenterende notaris bij akte vast te stellen wat volgt :

**A. Dat de Raad van Bestuur van vandaag de volgende agenda heeft:**

1. Toelichting bij de voorgenomen transactie zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018, naar aanleiding van de turnkey oplevering, respectievelijk gedeeltelijke oplevering van bepaald vastgoed op uitnodiging van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. (de "**Overdrager**" of de "**Inbrenger**") door WDP Development NL N.V. ("**WDP Dev NL**"), waarbij WDP zich telkens de mogelijkheid (de "**Optie**") heeft voorbehouden de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL, die met name verband houdt met de volgende bedrijfsruimten, telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van Warehouses De Pauw Nederland N.V. ("**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 (het "**Vastgoed**"):



- (i) Bedrijfsruimte gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouw-gebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;
- (ii) Bedrijfsruimte gelegen aan de Marshallweg 2, te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 2.592 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte en circa 13.609 m<sup>2</sup> BVO warehouse, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – in aanbouw;
- (iii) Bedrijfsruimte gelegen aan de Diepert 5 te Tiel, Nederland, bestaande uit in totaal circa 30.825 m<sup>2</sup> BVO warehouse, inclusief gebouwgebonden buitenruimten, circa 72 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte, circa 2.695 m<sup>2</sup> BVO constructieve mezzanine, alsmede deels bestraat buitenterrein – turnkey opgeleverd;
- (iv) Bedrijfsruimte gelegen aan de Snelliuslaan te Bleiswijk, bestaande uit circa 7.420 m<sup>2</sup> BVO bedrijfshal, circa 785 m<sup>2</sup> BVO constructieve mezzanine, circa 630 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte, met 35 parkeerplaatsen voor personenauto's en 5 parkeerplaatsen voor vrachtwagens, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – in aanbouw;

geheel of gedeeltelijk (namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) te “betalen in nieuw uit te geven aandelen WDP”, zijnde, zich 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 op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018, zoals nader beschreven in de “turnkey” overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 gesloten tussen WDP Dev NL en de Overdrager (de “Overeenkomsten”).

De schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL (de “Schuldvordering”) die door het lichten van de Optie (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) zal worden betaald in nieuw uit te geven aandelen WDP, zal dienovereenkomstig worden ingebracht in WDP door de Inbrenger (de “Transactie”).

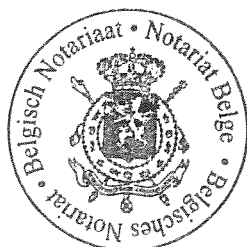
**2.** Kennisname, en voor zover als nodig ratificatie, van het **lichten van de Optie** (en het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht).

**3.** Kennisname van het **verslag** van de **Commissaris**, opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen (“**W.Venn.**”). naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering, en volmacht aan elke bestuurder van de Zaakvoerder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om het gefinaliseerde verslag van de Commissaris in ontvangst te nemen.

**4.** Finalisering en goedkeuring van het bijzonder **verslag** van de **Zaakvoerder**, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn. (en met toepassing van de belangenconflictenprocedure van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de “**GVV-Wet**”)) naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering.

**5. Kapitaalverhoging** in het kader van het **toegestaan kapitaal**.

**5.1.** Vaststelling van de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering (namelijk het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) en de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging.



**5.2.** Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel van de nieuw uit te geven aandelen, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, waarnaar wordt verwezen onder punt 4 van de agenda.

**5.3.** Beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de Schuldvordering.

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 (dit is afgerond EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het exact aantal nieuwe aandelen in WDP dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de inbrengwaarde van de Schuldvordering 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 gelijk is aan 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.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de totale uitgifteprijs 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.

## **6. Wijziging van de statuten**

Beslissing om, onder opschortende voorwaarde dat de kapitaalverhoging, waarnaar onder punt 5 van de agenda wordt verwezen, wordt verwezenlijkt, de statuten van WDP als volgt aan te passen:

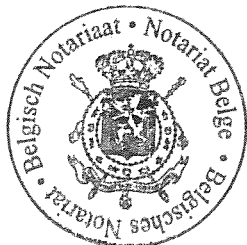
Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst door volgende tekst:

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

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

## **7. Machtigingen**

**7.1.** Machtiging aan gelijk welke bestuurder van de Zaakvoerder en aan Mickaël Van den Hauwe, CFO van WDP, elk alleenhandelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in te dienen, om in dit kader eveneens alle nodige stappen te ondernemen t.a.v. Euroclear Belgium, en alle documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 5 van de agenda, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren, en, in het algemeen, om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.



7.2. Machtiging, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen inzake enige inschrijving, wijziging of doorhaling van de inschrijvingen van WDP en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van WDP, en om alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.

B. Dat de Raad van Bestuur de volgende verklaringen maakt:

A. Dat de statutenwijzigingen, die hierboven zijn beschreven, de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) dienen te krijgen. Deze goedkeuring werd gegeven op 19 november 2018, zoals blijkt uit de hierna aangehaalde brief van de FSMA van 19 november 2018.

B. Dat de Zaakvoerder van de Vennootschap, handelend door haar vaste vertegenwoordiger, hier geldig vertegenwoordigd is. Dat alle leden van de Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap "De Pauw" hier aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zodat deze geldig kan besluiten over de agendapunten.

C. Dat overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de naamloze vennootschap "De Pauw" de besluiten rechtsgeldig genomen worden met gewone meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met gewone meerderheid van de andere tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders.

D. Dat de huidige Raad van Bestuur, optredend als Zaakvoerder van de Vennootschap, bijeengeroepen is teneinde een kapitaalverhoging te realiseren binnen het kader van de machtiging haar verleend door de buitengewone algemene vergadering van 8 april 2016, gehouden voor meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 mei daarna, onder nummer 16061202, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van dit artikel 7 luidt ondermeer letterlijk:

*I. Honderd achtenveertig miljoen vierhonderd zevenentwintig zes honderd en vijffennegentig euro éénenvijftig eurocent (EUR 148.427.695,51)*

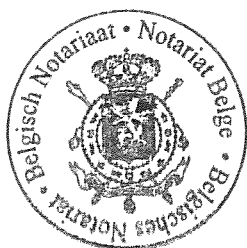
*(a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders in de Vennootschap betreft,*

*(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 geviseerd 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*

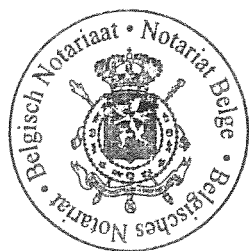


*van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van acht april tweeduizend zestien. Zij is hernieuwbaar."*

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

De Zaakvoerder heeft gebruik gemaakt van deze machtiging als volgt:

- I. bij de kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht zoals bepaald in de GVV-Wet op 28 november 2016, met name door voorwaardelijke kapitaalverhoging met opheffing van het voorkeurrecht en toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten bij proces-verbaal opgesteld door meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 16 november 2016, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 6 december daarna, onder nummer 16166669, gevolgd door de akte houdende vaststelling van deze kapitaalverhoging, verleden voor zelfde notaris Tim Carnewal op 28 november 2016, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 december daarna, onder nummer 16174327.  
De totale uitgifteprijs van de 2.369.590 aandelen zonder nominale waarde die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg 177.717.000,00 EUR, waarvan (i) 19.003.803,39 EUR werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) 158.713.196,61 EUR werd toegewezen aan de post uitgiftepremie.
- II. bij de voorwaardelijke kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend bij proces-verbaal opgesteld door meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 26 april 2017, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 mei daarna, onder nummer 17069735, gevolgd door de akte houdende vaststelling van deze kapitaalverhoging, verleden voor meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, op 19 mei 2017, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 juni daarna, onder nummer 17083599.  
De totale uitgifteprijs van de 490.361 aandelen zonder nominale waarde die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg 40.915.721,84 EUR, waarvan (i) 3.932.681,19 EUR werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) 36.983.040,65 EUR werd toegewezen aan de post uitgiftepremie.
- III. bij de voorwaardelijke kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend bij proces-verbaal opgesteld door meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 25 april 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 mei daarna, onder nummer 18081068, gevolgd door de akte houdende vaststelling van deze kapitaalverhoging, verleden voor meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 22 mei 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 mei daarna, onder nummer 18315755.  
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.



- IV. bij de kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura bij proces-verbaal opgesteld door meester Eric Spruyt, notaris te Brussel, op 17 september 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatblad van 1 oktober 2018 daarna, onder nummer 0144816.  
De totale uitgifteprijs van de 44.860 aandelen die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg 5.199.959,38 EURO, waarvan (i) 359.775,92 EUR werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) 4.840.183,46 EUR werd toegewezen aan de post uitgiftepremie.
- V. bij de kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura bij proces-verbaal opgesteld door meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 17 oktober 2018, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatblad van bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 oktober daarna, onder nummer 18333908.  
De totale uitgifteprijs van de 119.226 aandelen die daarbij uitgegeven zijn, bedroeg 12.441.958,48 EUR, waarvan (i) 956.189,11 EUR werd toegewezen aan de post kapitaal en (ii) 11.485.769,37 EUR werd toegewezen aan de post uitgiftepremie.

Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van heden bedraagt aldus nog:

I. 129.423.892,12 EUR voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;

II. 20.448.360,61 EUR 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 148.427.695,51 EUR.

De Zaakvoerder is dan ook van oordeel dat het aanwenden van het toegestaan kapitaal *in casu* kadert binnen de aan de Zaakvoerder verleende machtiging onder punt II hierboven en in de bijzondere omstandigheden waarin, en doeleinden waartoe, de machtiging inzake het toegestaan kapitaal werd verleend, en dat dit in het belang is van de Vennootschap.

De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

E. Dat het maatschappelijk kapitaal volledig volgestort is.

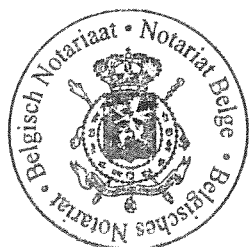
F. Iedere bestuurder erkent een kopie te hebben ontvangen van de ontwerpverslagen waarvan sprake onder de agendapunten 3 en 4, samen met de oproeping tot onderhavige vergadering.

#### **Vaststelling van de geldigheid van de vergadering**

De uiteenzetting van de voorzitter wordt als juist erkend door de Raad van Bestuur, optredend als Zaakvoerder. Zij stelt ook vast dat zij geldig werd samengesteld en dat zij bevoegd is om te beraadslagen en te besluiten.

#### **Besluiten**

Na beraadslaging onder de leden van de Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap "De Pauw", worden de volgende besluiten genomen door de Zaakvoerder, de naamloze vennootschap "De Pauw", vertegenwoordigd door haar



vaste vertegenwoordiger, voornoemde heer Tony De Pauw, en keuren de leden van de Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap "De Pauw" deze besluiten eenparig goed.

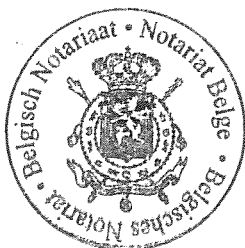
### 1. Toelichting bij de voorgenomen Transactie

De Raad van Bestuur bespreekt de voorgenomen Transactie zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018, naar aanleiding van de turnkey oplevering, respectievelijk gedeeltelijke oplevering van bepaald vastgoed op uitnodiging van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. (de "Overdrager" of de "Inbrenger") door WDP Development NL N.V. ("WDP Dev NL"), waarbij WDP zich telkens de mogelijkheid (de "Optie") heeft voorbehouden de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL, die met name verband houdt met de volgende bedrijfsruimten, telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van Warehouses De Pauw Nederland N.V. ("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 (het "Vastgoed"):

- (i) Bedrijfsruimte gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouw-gebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;
- (ii) Bedrijfsruimte gelegen aan de Marshallweg 2, te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 2.592 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte en circa 13.609 m<sup>2</sup> BVO warehouse, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – in aanbouw;
- (iii) Bedrijfsruimte gelegen aan de Diepert 5 te Tiel, Nederland, bestaande uit in totaal circa 30.825 m<sup>2</sup> BVO warehouse, inclusief gebouwgebonden buitenruimten, circa 72 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte, circa 2.695 m<sup>2</sup> BVO constructieve mezzanine, alsmede deels bestraat buitenterrein – turnkey opgeleverd;
- (iv) Bedrijfsruimte gelegen aan de Snelliuslaan te Bleiswijk, bestaande uit circa 7.420 m<sup>2</sup> BVO bedrijfshal, circa 785 m<sup>2</sup> BVO constructieve mezzanine, circa 630 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte, met 35 parkeerplaatsen voor personenauto's en 5 parkeerplaatsen voor vrachtwagens, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – in aanbouw;

geheel of gedeeltelijk (namelijk 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 op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018, zoals nader beschreven in de "turnkey" overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 gesloten tussen WDP Dev NL en de Overdrager (de "Overeenkomsten").

De schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL (de "Schuldvordering") die door het lichten van de Optie (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) zal worden betaald in nieuw uit te geven





aandelen WDP, zal dienovereenkomstig worden ingebracht in WDP door de Inbrenger (de "Transactie").

**2. Kennisname, en voor zover als nodig ratificatie, van het lichten van de Optie (en het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht).**

De Zaakvoerder neemt kennis van het feit dat de Optie in haar geheel gelicht werd op 3 december 2018, zodat in het kader van de Overeenkomsten een schuldvordering is ontstaan van Overdrager jegens WDP Dev NL voor het bedrag van 44.930.833,98 EUR, zijnde het volledige bedrag van de door de Inbrenger in te brengen schuldvordering met betrekking tot de verwerving van voormeld Vastgoed (de "Schuldvordering").

De Zaakvoerder erkent te weten dat de Schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL, die door het lichten van de Optie is ontstaan, in zijn geheel (zoals hieronder gepreciseerd) zal worden ingebracht in WDP door de Inbrenger.

**3. Kennisname van het verslag van de Commissaris, opgesteld met toepassing van artikel 602 Wetboek van vennootschappen**

De leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder ontslaan de voorzitter van de voorlezing van het verslag van de Commissaris, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn., met betrekking tot de beschrijving van de inbreng in natura van de Schuldvordering (de "Inbreng"), de toegepaste methoden van waardering en de waarden waartoe deze methoden leiden, en de als tegenprestatie voor de Inbreng verstrekte werkelijke vergoeding.

Het besluit van het verslag *de dato* 3 december 2018, opgesteld door de Commissaris, luidt als volgt:

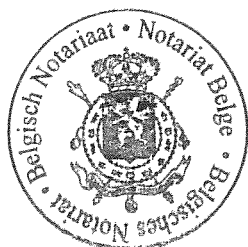
*"Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen brengen wij aan het bestuursorgaan die beslist in het kader van het toegestaan kapitaal verslag uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij aangesteld zijn op 25 oktober 2018.*

**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.

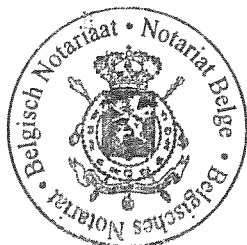
#### 7.4 Overige aangelegenheid

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.



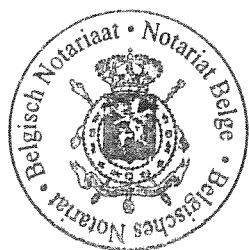
## 7.6 Verantwoordelijkheden van de bedrijfsrevisor voor de controle van het Overzicht

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**

*(volgt de handtekening)*

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

*BV o.v.v.e. CVBA*

*Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander".*

De bestuurders verklaren voorafgaandelijk dezer in kennis gesteld te zijn van dit verslag en er geen opmerkingen op te formuleren.

#### **4. Finalisering en goedkeuring van het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, opgesteld met toepassing van artikel 602 Wetboek van vennootschappen.**

De Zaakvoerder finaliseert vervolgens het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn., met betrekking tot het belang voor de Vennootschap van de Inbreng en de voorgestelde kapitaalverhoging voor de Vennootschap, alsook met betrekking tot het verslag van de Commissaris, en keurt dit goed.

#### **Neerlegging**

De verslagen van de Zaakvoerder en van de Commissaris worden aan de notaris overhandigd, om samen met een uitgifte van de akte neergelegd te worden op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank.

#### **5. Besluit tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de Inbreng.**

**5.1. Vaststelling van de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering (namelijk het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) en de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging.**

De Zaakvoerder stelt vast dat de waarde van de in te brengen Schuldvordering gelijk is aan het opgeleverde, respectievelijk gedeeltelijk opgeleverd Vastgoed, zijnde 44.930.833,98 EUR.

Ingevolge de afronding van het aantal aandelen naar het lagere geheel getal, en gelet op het feit dat de Uitgifteprijs gelijk zal zijn aan exact 115,00 EUR (zoals hieronder zal worden besloten en gepreciseerd), zal de uiteindelijke inbrengwaarde



van de Schuldvordering 44.930.730,00 EUR bedragen. Het verschil ten belope van 103,98 EUR zal door de Inbrenger ten voordele van WDP Dev NL worden kwijtgescholden.

De Zaakvoerder stelt bijgevolg vast dat de uiteindelijke waarde van de Schuldvordering die door de Inbrenger wordt ingebracht, bepaald is op 44.930.730,00 (de "Inbrengwaarde"), en dat de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging (kapitaal en uitgiftepremie) 44.930.730,00 EUR zal bedragen.

**5.2. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel van de nieuw uit te geven aandelen, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, waarnaar wordt verwezen onder punt 3 van de agenda.**

In het verslag van de Zaakvoerder werd voorzien dat de uitgifteprijs 115,00 EUR per Aandeel bedraagt (de "Uitgifteprijs").

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. In het verslag van de Zaakvoerder werd voorzien dat de peildatum door de partijen werd vastgelegd op de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging, zijnde 4 december 2018.

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 tot en met 30 september 2018, bedroeg 63,4 EUR (EPRA) en 61,5 EUR (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 114,00 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

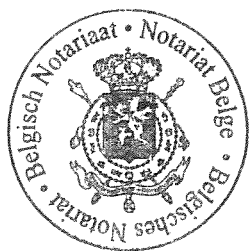
De Zaakvoerder stelt vast dat de Uitgifteprijs bijgevolg 115,00 EUR per aandeel bedraagt.

**5.3. Beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door de Inbreng.**

Vervolgens beslist de Zaakvoerder binnen het kader van het toegestaan kapitaal over te gaan tot de verhoging van het kapitaal door de Inbreng, en deze Inbreng te vergoeden door de uitgifte van 390.702 nieuwe aandelen.

Het exact aantal nieuwe aandelen in WDP dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de nominale waarde van de in te brengen Schuldvordering, zijnde 44.930.833,98 EUR, te delen door de Uitgifteprijs en het overeenkomstige resultaat af te ronden naar het lagere gehele getal.

Ingevolge de afronding van het aantal nieuwe aandelen, en gelet op het feit dat de Uitgifteprijs gelijk is aan 115,00 EUR, bedraagt de Inbrengwaarde (dit is de uiteindelijke waarde van de Schuldvordering die wordt ingebracht in WDP) 44.930.730,00 EUR. Het verschil tussen de nominale waarde van de Schuldvordering en de Inbrengwaarde, ten belope van 103,98 EUR, wordt door de Inbrenger kwijtgescholden ten voordele van WDP Dev NL.



De Zaakvoerder beslist, rekening houdend met de voormelde Uitgifteprijs en de (exacte) bestaande fractiewaarde van de aandelen, zijnde (afgerond) 8,02 EUR per aandeel, het **kapitaal te verhogen met een bedrag van 3.133.418,86 EUR**, om het te brengen van 181.818.268,95 EUR op 184.951.687,81 EUR door uitgifte van 390.702 nieuwe aandelen. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Na deze kapitaalverhoging zal het bedrag waarover de Zaakvoerder op heden kan beschikken in het kader van het toegestaan kapitaal 17.314.941,75 EUR bedragen.

De Zaakvoerder beslist het verschil van **41.797.311,14 EUR** tussen de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen (zijnde 44.930.730,00 EUR) en het bedrag van de kapitaalverhoging (3.133.418,86 EUR), **te boeken op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremie"** genoemd, die, op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging.

#### **Tussenkost – Inschrijving op en volstorting van de kapitaalverhoging**

Is vervolgens tussengekomen, de Inbrenger, zijnde **Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Veghel (Nederland), met adres te 5463 PG Veghel, Erpseweg 3 (Nederland), opgericht op 19 december 1983, ingeschreven in het handelsregister te Nederland onder nummer 16046818 en met Belgisch ondernemingsnummer 0712.743.528.

Hier vertegenwoordigd door de heer DE PAUW Tony, voornoemd, handelend in zijn hoedanigheid van bijzondere volmachtdrager krachtens een onderhandse volmacht, die aan onderhavige akte blijft gehecht.

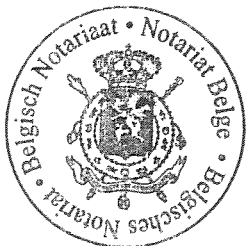
De Inbrenger verklaart volledig op de hoogte te zijn van de financiële toestand en van de statuten van WDP en verklaart in te schrijven (en verklaart in dat verband een deel van de schuldvordering van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. op WDP Dev NL ten belope van 103,98 EUR kwijt te schelden) op 390.702 nieuwe aandelen, overeenstemmend met de Inbrengwaarde van 44.930.730,00 EUR, en met kwijtschelding van 103,98 EUR.

#### **Vergoeding voor de Inbreng**

Als vergoeding voor de Inbreng waarvan alle aanwezigen erkennen volledig op de hoogte te zijn, worden 390.702 nieuwe volledig volgestorte aandelen aan de Inbrenger verstrekt.

#### **Notering van de nieuwe aandelen**

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.



De Zaakvoerder zal op heden een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating van de nieuwe aandelen tot de verhandeling op deze gereglemeenteerde 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 heden 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 gereglemeenteerde 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 gereglemeenteerde 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 gereglemeenteerde 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 gereglemeenteerde markt is toegelaten, *wat in casu* het geval is.

#### **Deelname in de winst**

De Raad van Bestuur beslist dat de nieuwe aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, van dezelfde aard zullen zijn en dezelfde rechten zullen hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (dat is inclusief dividendrechten, met inbegrip van deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2018).

#### **Vaststelling kapitaalverhoging.**

De Raad van Bestuur stelt vast en verzoekt mij, notaris, akte te nemen van het feit dat de voormelde kapitaalverhoging van 3.133.418,86 EUR daadwerkelijk verwezenlijkt werd en dat het kapitaal aldus daadwerkelijk gebracht werd op 184.951.687,81 EUR, vertegenwoordigd door 23.061.390 aandelen, zonder vermelding van waarde.

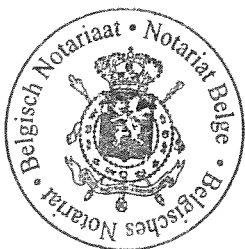
De Raad van Bestuur besluit dat de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap wordt gelijkgeschakeld, zodat elk aandeel een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigt.

#### **6. Beslissing to wijziging statuten.**

Teneinde de statuten in overeenstemming te brengen met de kapitaalverhoging die voorafgaat en gelet op de bekomen goedkeuring van de FSMA, beslist de Zaakvoerder artikel 6 van de statuten te vervangen door de volgende tekst:

#### **"ARTIKEL 6. KAPITAAL**

*Het kapitaal van de vennootschap bedraagt honderdvierentachtig miljoen negenhonderdeenenvijftigduizend zeshonderdzevenentachtig euro éénentachtig cent (184.951.687,81 EUR), verdeeld in drieëntwintig miljoen éénenzestigduizend driehonderdnegentig (23.061.390) aandelen, zonder nominale waarde, die elk*



één/drieëntwintig miljoen ééneenzestigduizend driehonderdnegentigste (1/23.061.390<sup>ste</sup>) deel van het kapitaal vertegenwoordigen."

#### **7. Beslissing tot toekennen machtigingen.**

7.1. Machtiging aan gelijk welke bestuurder van de Zaakvoerder en aan Mickaël Van den Hauwe, CFO van WDP, elk alleenhandelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in te dienen, om in dit kader eveneens alle nodige stappen te ondernemen ten aanzien van Euroclear Belgium, en alle documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 5 van de agenda, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren, en, in het algemeen, om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.

7.2. Machtiging, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen inzake enige inschrijving, wijziging of doorhaling van de inschrijvingen van WDP en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van WDP, en om alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.

#### **KENNISNAME VAN DE GOEDKEURING DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN (FSMA)**

De voorzitter maakt melding van de brief van de FSMA van 19 november 2018, houdende kennisname en goedkeuring van de voorgenomen statutenwijzigingen van de Vennootschap, die voortvloeien uit de Inbreng. De relevante tekst van deze brief wordt hierna letterlijk overgenomen:

*"De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft kennis genomen van het dossier dat u heeft ingediend voor rekening van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht **Warehouses De Pauw Comm.VA** in verband met de statutenwijzigingen die voortvloeien uit de kapitaalverhoging door middel van een (indirecte) inbreng in natura.*

*Op 19 november 2018 heeft het directiecomité beslist om, overeenkomstig artikel 12 van de wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en onder voorbehoud van de beslissing van de statutaire zaakvoerder om het kapitaal te verhogen, de statutenwijzigingen die voortvloeien uit de voormelde verhoging van het kapitaal goed te keuren."*

#### **STEMMING**

Al de beslissingen/besluiten die voorafgaan werden genomen met unanimititeit van stemmen.

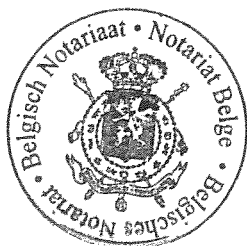
#### **NOTARIELE SLOTBEPALINGEN**

##### **INFORMATIE - RAADGEVING**

De comparanten verklaren dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen, dewelke zij bij huidige akte hebben gesteld en dat hij hen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

##### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)**

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





### **IDENTITEIT**

De identiteit van de (vertegenwoordigers van de) bestuurders van de Vennootschap evenals van de vertegenwoordiger van de Inbrenger werd nagegaan aan de hand van hun identiteitskaarten.

### **VOORLEZING**

De comparanten erkennen tijdig een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

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

### **SLUITING VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

De Raad van Bestuur wordt geheven.

### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op plaats en datum zoals hierboven vermeld.

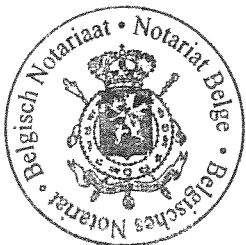
Na gedeeltelijke voorlezing en toelichting, hebben de comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd zoals vermeld, met de notaris ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

*Afgeleverd vóór registratie :*

*- hetzij, bij toepassing van art. 173,1bis W.Reg. met het oog op neerlegging ter griffie van de rechtbank van koophandel overeenkomstig artikel 67 van het Wetboek van Vennootschappen;*

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



Volmacht vergadering van de Raad van Bestuur van De Pauw NV, optredend als zaakvoerder van  
Warehouses De Pauw Comm. VA van 4 december 2018

Volmacht bestuurder

Ondergetekende:

naam: ANNE LECLERCQ

adres: Herbaat 62 1570 Tollembeek

Bestuurder van de naamloze vennootschap DE PAUW, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0407.863.818 (hierna, de "Vennootschap"), statutair zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen WAREHOUSES DE PAUW, een geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0417.199.869 (hierna "WDP"),

Stelt als bijzondere lasthebbers aan, elk alleen handelend en met de macht om een andere bestuurder van de Vennootschap in de plaats te stellen:

1. De heer Tony De Pauw, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Asse, Ganzenbos 5; en
2. De heer Joost Uwents, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Lokeren, Hillarestraat 4A;

Aan wie ondergetekende volmacht verleent om hem/haar te vertegenwoordigen op de vergadering van de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend als zaakvoerder van WDP, die zal gehouden worden op 4 december 2018 om 07.45 uur en die zal beraadslagen over volgende agenda:

1. Toelichting bij de voorgenomen transactie zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018, naar aanleiding van de turnkey oplevering, respectievelijk gedeeltelijke oplevering van bepaald vastgoed op uitnodiging van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. (de "Overdrager" of de "Inbrenger") door WDP Development NL N.V. ("WDP Dev NL"), waarbij WDP zich telkens de mogelijkheid (de "Optie") heeft voorbehouden de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL, die met name verband houdt met de volgende bedrijfsruimten, telkens op WDP Dev NL, en voor wat betreft de bedrijfsruimten vermeld onder (i) en (ii) telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van Warehouses De Pauw Nederland N.V. ("WDP NL"), en voor wat betreft de bedrijfsruimte vermeld onder (iii) telkens voorverhuurd aan Kuehne + Nagel Logistics B.V. ("K+N"), en voor wat betreft de bedrijfsruimte vermeld onder (iv) voorverhuurd aan Koningszuivel B.V. ("Koningszuivel"), ten behoeve van hun logistiek bedrijf (het "Vastgoed"):

- (i) Bedrijfsruimte gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouw-gebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;



*Volmacht vergadering van de Raad van Bestuur van De Pauw NV, optredend als zaakvoerder van  
Warehouses De Pauw Comm. VA van 4 december 2018*

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

geheel of gedeeltelijk (namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) te "betalen in nieuw uit te geven aandelen WDP", zijnde, zich 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 op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018, zoals nader beschreven in de "turnkey" overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 gesloten tussen WDP Dev NL en de Overdrager (de "Overeenkomsten").

De schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL (de "Schuldvordering") die door het lichten van de Optie (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) zal worden betaald in nieuw uit te geven aandelen WDP, zal dienovereenkomstig worden ingebracht in WDP door de Inbrenger (de "Transactie").

2. Kennisname, en voor zover als nodig ratificatie, van het lichten van de Optie (en het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht).

3. Kennisname van het verslag van de Commissaris, opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."). naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering, en volmacht aan elke bestuurder van de Zaakvoerder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om het gefinaliseerde verslag van de Commissaris in ontvangst te nemen.

4. Finalisering en goedkeuring van het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn. (en met toepassing van de belangenconflictenprocedure van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet")) naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering.

5. Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal.

5.1. Vaststelling van de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering (namelijk het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) en de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging.

5.2. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel van de nieuw uit te geven aandelen, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, waarnaar wordt verwezen onder punt 4 van de agenda.

5.3. Beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de Schuldvordering.



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 (dit is afgerond EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het exact aantal nieuwe aandelen in WDP dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de inbrengwaarde van de Schuldvordering 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 gelijk is aan EUR 115, 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.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de totale uitgifteprijs 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.

#### **6. Wijziging van de statuten**

Beslissing om, onder opschortende voorwaarde dat de kapitaalverhoging, waarnaar onder punt 5 van de agenda wordt verwezen, wordt verwezenlijkt, de statuten van WDP als volgt aan te passen:

Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst door volgende tekst:

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

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

#### **7. Machtigingen**

**7.1.** Machtiging aan gelijk welke bestuurder van de Zaakvoerder en aan Mickaël Van den Hauwe, CFO van WDP, elk alleenhandelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in te dienen, om in dit kader eveneens alle nodige stappen te ondernemen t.a.v. Euroclear Belgium, en alle documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 5 van de agenda, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren, en, in het algemeen, om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.

**7.2.** Machtiging, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen inzake enige inschrijving, wijziging of doorhaling van de inschrijvingen van WDP en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van WDP, en om alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.




*Volmacht vergadering van de Raad van Bestuur van De Pauw NV, optredend als zaakvoerder van  
Warehouses De Pauw Comm. VA van 4 december 2018*

**Bevoegdheden van de lasthebber**

**De lasthebber mag onder meer:**

- deelnemen aan elke vergadering met dezelfde agenda in het geval de eerste vergadering niet rechtsgeldig kon beraadslagen of niet kon worden gehouden op de datum en/of het uur hierboven bepaald;
- beraadslagen over de agenda van de vergadering, deze amenderen en een voorstel uitbrengen voor alle agendapunten waarover zal worden gestemd;
- verklaren dat ondergetekende zichzelf als regelmatig opgeroepen beschouwt en uitdrukkelijk verzaakt aan de oproepingsformaliteiten en - termijnen evenals aan het ter beschikking stellen van stukken;
- verklaren dat ondergetekende over voldoende tijd beschikte om de ontwerpdocumenten vermeld in de agenda te bestuderen;
- ten dien einde, de notulen van de Raad van Bestuur, alsook alle documenten waarnaar verwezen wordt in de agenda, ondertekenen en in het algemeen, al het nodige, nuttige of vereist doen.

Naam:	ANNE LECLERCQ
Gedaan te:	31/12/2018
Op:	Tallembeek
Handtekening:	

**Volmacht bestuurder**

Ondergetekende:

*naam:* Jurgen Ingels

*adres:* Clemenceaustraat 177A, 2860 Sint Katelijne Waver

Bestuurder van de naamloze vennootschap DE PAUW, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0407.863.818 (hierna, de "Vennootschap"), statutair zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen WAREHOUSES DE PAUW, een geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0417.199.869 (hierna "WDP"),

Stelt als bijzondere lasthebbers aan, elk alleen handelend en met de macht om een andere bestuurder van de Vennootschap in de plaats te stellen:

1. De heer Tony De Pauw, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Asse, Ganzenbos 5; en
2. De heer Joost Uwents, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Lokeren, Hillarestraat 4A;

Aan wie ondergetekende volmacht verleent om hem/haar te vertegenwoordigen op de vergadering van de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend als zaakvoerder van WDP, die zal gehouden worden op 4 december 2018 om 07.45 uur en die zal beraadslagen over volgende agenda:

1. Toelichting bij de voorgenomen transactie zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018, naar aanleiding van de turnkey oplevering, respectievelijk gedeeltelijke oplevering van bepaald vastgoed op uitnodiging van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. (de "Overdrager" of de "Inbrenger") door WDP Development NL N.V. ("WDP Dev NL"), waarbij WDP zich telkens de mogelijkheid (de "Optie") heeft voorbehouden de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL, die met name verband houdt met de volgende bedrijfsruimten, telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van Warehouses De Pauw Nederland N.V. ("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 (het "Vastgoed"):

- (i) Bedrijfsruimte gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouw-gebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;

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

geheel of gedeeltelijk (namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) te "betalen in nieuw uit te geven aandelen WDP", zijnde, zich 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 op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018, zoals nader beschreven in de "turnkey" overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 gesloten tussen WDP Dev NL en de Overdrager (de "Overeenkomsten").

De schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL (de "Schuldvordering") die door het lichten van de Optie (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) zal worden betaald in nieuw uit te geven aandelen WDP, zal dienovereenkomstig worden ingebracht in WDP door de Inbrenger (de "Transactie").

2. Kennisname, en voor zover als nodig ratificatie, van het **lichten van de Optie** (en het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht).

3. Kennisname van het **verslag** van de **Commissaris**, opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."). naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering, en volmacht aan elke bestuurder van de Zaakvoerder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om het gefinaliseerde verslag van de Commissaris in ontvangst te nemen.

4. Finalisering en goedkeuring van het bijzonder **verslag** van de **Zaakvoerder**, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn. (en met toepassing van de belangenconflictenprocedure van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet")) naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering.

**5. Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal.**

5.1. Vaststelling van de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering (namelijk het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) en de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging.

5.2. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel van de nieuw uit te geven aandelen, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, waarnaar wordt verwezen onder punt 4 van de agenda.

5.3. Beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de Schuldvordering.

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 (dit is afgerond EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het exact aantal nieuwe aandelen in WDP dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de inbrengwaarde van de Schuldvordering 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 gelijk is aan EUR 115, 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.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de totale uitgifteprijs 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.

#### **6. Wijziging van de statuten**

Beslissing om, onder opschortende voorwaarde dat de kapitaalverhoging, waarnaar onder punt 5 van de agenda wordt verwezen, wordt verwezenlijkt, de statuten van WDP als volgt aan te passen:

Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst door volgende tekst:

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

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

#### **7. Machtigingen**

**7.1.** Machtiging aan gelijk welke bestuurder van de Zaakvoerder en aan Mickaël Van den Hauwe, CFO van WDP, elk alleenhandelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in te dienen, om in dit kader eveneens alle nodige stappen te ondernemen t.a.v. Euroclear Belgium, en alle documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 5 van de agenda, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren, en, in het algemeen, om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.

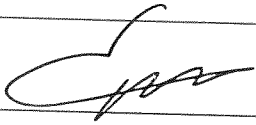
**7.2.** Machtiging, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen inzake enige inschrijving, wijziging of doorhaling van de inschrijvingen van WDP en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van WDP, en om alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.



**Bevoegdheden van de lasthebber**

**De lasthebber mag onder meer:**

- deelnemen aan elke vergadering met dezelfde agenda in het geval de eerste vergadering niet rechtsgeldig kon beraadslagen of niet kon worden gehouden op de datum en/of het uur hierboven bepaald;
- beraadslagen over de agenda van de vergadering, deze amenderen en een voorstem uitbrengen voor alle agendapunten waarover zal worden gestemd;
- verklaren dat ondergetekende zichzelf als regelmatig opgeroepen beschouwt en uitdrukkelijk verzaakt aan de oproepingsformaliteiten en – termijnen evenals aan het ter beschikking stellen van stukken;
- verklaren dat ondergetekende over voldoende tijd beschikte om de ontwerpdocumenten vermeld in de agenda te bestuderen;
- ten dien einde, de notulen van de Raad van Bestuur, alsook alle documenten waarnaar verwezen wordt in de agenda, ondertekenen en in het algemeen, al het nodige, nuttige of vereist doen.

Naam: Jurgen Ingels	
Gedaan te:	Sint Katelijne Waver
Op:	29/11/2018
Handtekening:	

Volmacht bestuurder

Ondergetekende:

naam: Van Hulle Cynthia  
adres: Heikant 22, 9190 Stekene

Bestuurder van de naamloze vennootschap DE PAUW, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0407.863.818 (hierna, de "Vennootschap"), statutair zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen WAREHOUSES DE PAUW, een geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0417.199.869 (hierna "WDP"),

Stelt als bijzondere lasthebbers aan, elk alleen handelend en met de macht om een andere bestuurder van de Vennootschap in de plaats te stellen:

1. De heer Tony De Pauw, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Asse, Ganzenbos 5; en
2. De heer Joost Uwents, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Lokeren, Hillarestraat 4A;

Aan wie ondergetekende volmacht verleent om hem/haar te vertegenwoordigen op de vergadering van de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend als zaakvoerder van WDP, die zal gehouden worden op 4 december 2018 om 07.45 uur en die zal beraadslagen over volgende agenda:

1. Toelichting bij de voorgenomen transactie zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018, naar aanleiding van de turnkey oplevering, respectievelijk gedeeltelijke oplevering van bepaald vastgoed op uitnodiging van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. (de "Overdrager" of de "Inbrenger") door WDP Development NL N.V. ("WDP Dev NL"), waarbij WDP zich telkens de mogelijkheid (de "Optie") heeft voorbehouden de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL, die met name verband houdt met de volgende bedrijfsruimten, telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van Warehouses De Pauw Nederland N.V. ("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 (het "Vastgoed"):

- (i) Bedrijfsruimte gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouw-gebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;



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

geheel of gedeeltelijk (namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) te "betalen in nieuw uit te geven aandelen WDP", zijnde, zich 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 op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018, zoals nader beschreven in de "turnkey" overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 gesloten tussen WDP Dev NL en de Overdrager (de "Overeenkomsten").

De schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL (de "Schuldvordering") die door het lichten van de Optie (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) zal worden betaald in nieuw uit te geven aandelen WDP, zal dienovereenkomstig worden ingebracht in WDP door de Inbrenger (de "Transactie").

2. Kennisname, en voor zover als nodig ratificatie, van het lichten van de Optie (en het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht).

3. Kennisname van het verslag van de Commissaris, opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."). naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering, en volmacht aan elke bestuurder van de Zaakvoerder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om het gefinaliseerde verslag van de Commissaris in ontvangst te nemen.

4. Finalisering en goedkeuring van het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn. (en met toepassing van de belangenconflictenprocedure van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet")) naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering.

**5. Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal.**

5.1. Vaststelling van de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering (namelijk het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) en de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging.

5.2. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel van de nieuw uit te geven aandelen, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, waarnaar wordt verwezen onder punt 4 van de agenda.

5.3. Beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de Schuldvordering.

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 (dit is afgerond EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het exact aantal nieuwe aandelen in WDP dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de inbrengwaarde van de Schuldvordering 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 gelijk is aan EUR 115, 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.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de totale uitgifteprijs 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.

#### **6. Wijziging van de statuten**

Beslissing om, onder opschortende voorwaarde dat de kapitaalverhoging, waarnaar onder punt 5 van de agenda wordt verwezen, wordt verwezenlijkt, de statuten van WDP als volgt aan te passen:

Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst door volgende tekst:

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

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

#### **7. Machtigingen**

**7.1. Machtiging aan gelijk welke bestuurder van de Zaakvoerder en aan Mickaël Van den Hauwe, CFO van WDP, elk alleenhandelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de geregementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in te dienen, om in dit kader eveneens alle nodige stappen te ondernemen t.a.v. Euroclear Belgium, en alle documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 5 van de agenda, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren, en, in het algemeen, om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.**

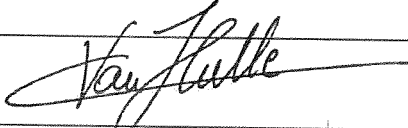
**7.2. Machtiging, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen inzake enige inschrijving, wijziging of doorhaling van de inschrijvingen van WDP en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van WDP, en om alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.**



**Bevoegdheden van de lasthebber**

**De lasthebber mag onder meer:**

- deelnemen aan elke vergadering met dezelfde agenda in het geval de eerste vergadering niet rechtsgeldig kon beraadslagen of niet kon worden gehouden op de datum en/of het uur hierboven bepaald;
- beraadslagen over de agenda van de vergadering, deze amenderen en een voorstem uitbrengen voor alle agendapunten waarover zal worden gestemd;
- verklaren dat ondergetekende zichzelf als regelmatig opgeroepen beschouwt en uitdrukkelijk verzaakt aan de oproepingsformaliteiten en – termijnen evenals aan het ter beschikking stellen van stukken;
- verklaren dat ondergetekende over voldoende tijd beschikte om de ontwerpdocumenten vermeld in de agenda te bestuderen;
- ten dien einde, de notulen van de Raad van Bestuur, alsook alle documenten waarnaar verwezen wordt in de agenda, ondertekenen en in het algemeen, al het nodige, nuttige of vereist doen.

Naam:	<i>Van Hulle Cynthia</i>
Gedaan te:	<i>Stekene</i>
Op:	<i>3 december 2018</i>
Handtekening:	

Volmacht bestuurder

Ondergetekende:

naam: Joost Uwents

adres: Hillarestraat 4A, 9160 Lokeren

Bestuurder van de naamloze vennootschap DE PAUW, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0407.863.818 (hierna, de "Vennootschap"), statutair zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen WAREHOUSES DE PAUW, een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0417.199.869 (hierna "WDP"),

Stelt als bijzondere lasthebber aan, met de macht om een andere bestuurder van de Vennootschap in de plaats te stellen:

De heer Tony De Pauw, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Asse, Ganzenbos 5

Aan wie ondergetekende volmacht verleent om hem/haar te vertegenwoordigen op de vergadering van de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend als zaakvoerder van WDP, die zal gehouden worden op 4 december 2018 om 07.45 uur en die zal beraadslagen over volgende agenda:

1. Toelichting bij de voorgenomen transactie zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018, naar aanleiding van de turnkey oplevering, respectievelijk gedeeltelijke oplevering van bepaald vastgoed op uitnodiging van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. (de "Overdrager" of de "Inbrenger") door WDP Development NL N.V. ("WDP Dev NL"), waarbij WDP zich telkens de mogelijkheid (de "Optie") heeft voorbehouden de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL, die met name verband houdt met de volgende bedrijfsruimten, telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van Warehouses De Pauw Nederland N.V. ("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 (het "Vastgoed"):

- (i) Bedrijfsruimte gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouw-gebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;
- (ii) Bedrijfsruimte gelegen aan de Marshallweg 2, te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 2.592 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte en circa 13.609 m<sup>2</sup> BVO warehouse, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – in aanbouw;

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

geheel of gedeeltelijk (namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) te "betalen in nieuw uit te geven aandelen WDP", zijnde, zich 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 op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018, zoals nader beschreven in de "turnkey" overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 gesloten tussen WDP Dev NL en de Overdrager (de "**Overeenkomsten**").

De schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL (de "**Schuldvordering**") die door het lichten van de Optie (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) zal worden betaald in nieuw uit te geven aandelen WDP, zal dienovereenkomstig worden ingebracht in WDP door de Inbrenger (de "**Transactie**").

2. Kennisname, en voor zover als nodig ratificatie, van het **lichten van de Optie** (en het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht).

3. Kennisname van het **verslag** van de **Commissaris**, opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**"). naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering, en volmacht aan elke bestuurder van de Zaakvoerder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om het gefinaliseerde verslag van de Commissaris in ontvangst te nemen.

4. Finalisering en goedkeuring van het bijzonder **verslag** van de **Zaakvoerder**, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn. (en met toepassing van de belangenconflictenprocedure van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-Wet**")) naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering.

**5. Kapitaalverhoging** in het kader van het **toegestaan kapitaal**.

5.1. Vaststelling van de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering (namelijk het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) en de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging.

5.2. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel van de nieuw uit te geven aandelen, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, waarnaar wordt verwezen onder punt 4 van de agenda.

5.3. Beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de Schuldvordering.

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 (dit is afgerond EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het exact aantal nieuwe aandelen in WDP dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de inbrengwaarde van de Schuldvordering 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 gelijk is aan EUR 115, 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.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de totale uitgifteprijs 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.

#### **6. Wijziging van de statuten**

Beslissing om, onder opschortende voorwaarde dat de kapitaalverhoging, waarnaar onder punt 5 van de agenda wordt verwezen, wordt verwezenlijkt, de statuten van WDP als volgt aan te passen:

Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst door volgende tekst:

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

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

#### **7. Machtigingen**

**7.1.** Machtiging aan gelijk welke bestuurder van de Zaakvoerder en aan Mickaël Van den Hauwe, CFO van WDP, elk alleenhandelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in te dienen, om in dit kader eveneens alle nodige stappen te ondernemen t.a.v. Euroclear Belgium, en alle documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 5 van de agenda, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren, en, in het algemeen, om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.

**7.2.** Machtiging, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen inzake enige inschrijving, wijziging of doorhaling van de inschrijvingen van WDP en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van WDP, en om alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.

#### **Bevoegdheden van de lasthebber**

##### ***De lasthebber mag onder meer:***

- deelnemen aan elke vergadering met dezelfde agenda in het geval de eerste vergadering niet rechtsgeldig kon beraadslagen of niet kon worden gehouden op de datum en/of het uur hierboven bepaald;
- beraadslagen over de agenda van de vergadering, deze amenderen en een voorstem uitbrengen voor alle agendapunten waarover zal worden gestemd;




*Volmacht vergadering van de Raad van Bestuur van De Pauw NV, optredend als zaakvoerder van  
Warehouses De Pauw Comm. VA van 4 december 2018*

- verklaren dat ondergetekende zichzelf als regelmatig opgeroepen beschouwt en uitdrukkelijk verzaakt aan de oproepingsformaliteiten en – termijnen evenals aan het ter beschikking stellen van stukken;

- verklaren dat ondergetekende over voldoende tijd beschikte om de ontwerpdocumenten vermeld in de agenda te bestuderen;

- ten dien einde, de notulen van de Raad van Bestuur, alsook alle documenten waarnaar verwezen wordt in de agenda, ondertekenen en in het algemeen, al het nodige, nuttige of vereist doen.

Naam: Joost Uwents	
Gedaan te:	Wolvertem
Op:	3.12.2018
Handtekening:	

Volmacht bestuurder

Ondergetekende:

Naam: François Meysman

Adres: Drielindenbaan 66 – 1785 Merchtem

Bestuurder van de naamloze vennootschap DE PAUW, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0407.863.818 (hierna, de "Vennootschap"), statutair zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen WAREHOUSES DE PAUW, een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0417.199.869 (hierna "WDP"),

Stelt als bijzondere lasthebbers aan, elk alleen handelend en met de macht om een andere bestuurder van de Vennootschap in de plaats te stellen:

1. De heer Tony De Pauw, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Asse, Ganzenbos 5; en
2. De heer Joost Uwents, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Lokeren, Hillarestraat 4A;

Aan wie ondergetekende volmacht verleent om hem/haar te vertegenwoordigen op de vergadering van de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend als zaakvoerder van WDP, die zal gehouden worden op 4 december 2018 om 07.45 uur en die zal beraadslagen over volgende agenda:

1. Toelichting bij de voorgenomen transactie zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018, naar aanleiding van de turnkey oplevering, respectievelijk gedeeltelijke oplevering van bepaald vastgoed op uitnodiging van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. (de "Overdrager" of de "Inbrenger") door WDP Development NL N.V. ("WDP Dev NL"), waarbij WDP zich telkens de mogelijkheid (de "Optie") heeft voorbehouden de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL, die met name verband houdt met de volgende bedrijfsruimten, telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van Warehouses De Pauw Nederland N.V. ("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 (het "Vastgoed"):

- (i) Bedrijfsruimte gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouw-gebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;



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

geheel of gedeeltelijk (namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) te "betalen in nieuw uit te geven aandelen WDP", zijnde, zich 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 op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018, zoals nader beschreven in de "turnkey" overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 gesloten tussen WDP Dev NL en de Overdrager (de "Overeenkomsten").

De schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL (de "Schuldvordering") die door het lichten van de Optie (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) zal worden betaald in nieuw uit te geven aandelen WDP, zal dienovereenkomstig worden ingebracht in WDP door de Inbrenger (de "Transactie").

2. Kennisname, en voor zover als nodig ratificatie, van het **lichten van de Optie** (en het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht).

3. Kennisname van het **verslag van de Commissaris**, opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn.") naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering, en volmacht aan elke bestuurder van de Zaakvoerder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om het gefinaliseerde verslag van de Commissaris in ontvangst te nemen.

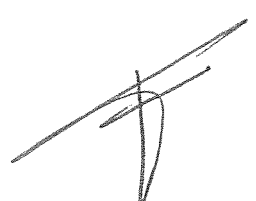
4. Finalisering en goedkeuring van het **bijzonder verslag van de Zaakvoerder**, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn. (en met toepassing van de belangenconflictenprocedure van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet")) naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering.

**5. Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal.**

5.1. Vaststelling van de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering (namelijk het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) en de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging.

5.2. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel van de nieuw uit te geven aandelen, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, waarnaar wordt verwezen onder punt 4 van de agenda.

5.3. Beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de Schuldvordering.



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 (dit is afgerond EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het exact aantal nieuwe aandelen in WDP dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de inbrengwaarde van de Schuldvordering 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 gelijk is aan EUR 115, 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.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de totale uitgifteprijs 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.

#### **6. Wijziging van de statuten**

Beslissing om, onder opschortende voorwaarde dat de kapitaalverhoging, waarnaar onder punt 5 van de agenda wordt verwezen, wordt verwezenlijkt, de statuten van WDP als volgt aan te passen:

Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst door volgende tekst:

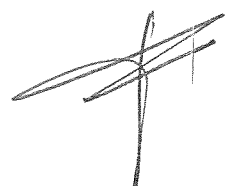
*"Het kapitaal van de vennootschap bedraagt [AAN TE VULLEN] euro (EUR [AAN TE VULLEN]), verdeeld in [AAN TE VULLEN] aandelen, zonder nominale waarde, die elk één/[AAN TE VULLEN]ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen."*

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

#### **7. Machtigingen**

**7.1.** Machtiging aan gelijk welke bestuurder van de Zaakvoerder en aan Mickaël Van den Hauwe, CFO van WDP, elk alleenhandelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in te dienen, om in dit kader eveneens alle nodige stappen te ondernemen t.a.v. Euroclear Belgium, en alle documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 5 van de agenda, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren, en, in het algemeen, om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.

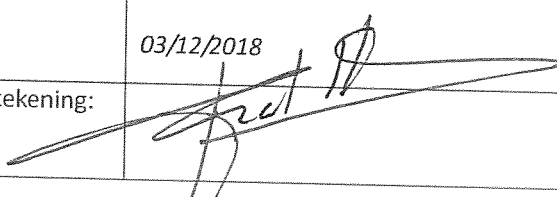
**7.2.** Machtiging, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen inzake enige inschrijving, wijziging of doorhaling van de inschrijvingen van WDP en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van WDP, en om alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.



**Bevoegdheden van de lasthebber**

**De lasthebber mag onder meer:**

- deelnemen aan elke vergadering met dezelfde agenda in het geval de eerste vergadering niet rechtsgeldig kon beraadslagen of niet kon worden gehouden op de datum en/of het uur hierboven bepaald;
- beraadslagen over de agenda van de vergadering, deze amenderen en een voorstem uitbrengen voor alle agendapunten waarover zal worden gestemd;
- verklaren dat ondergetekende zichzelf als regelmatig opgeroepen beschouwt en uitdrukkelijk verzaakt aan de oproepingsformaliteiten en – termijnen evenals aan het ter beschikking stellen van stukken;
- verklaren dat ondergetekende over voldoende tijd beschikte om de ontwerpdocumenten vermeld in de agenda te bestuderen;
- ten dien einde, de notulen van de Raad van Bestuur, alsook alle documenten waarnaar verwezen wordt in de agenda, ondertekenen en in het algemeen, al het nodige, nuttige of vereist doen.

Naam: François Meysman	
Gedaan te:	Wolvertem
Op:	03/12/2018
Handtekening:	

Volmacht bestuurder

Ondergetekende:

naam: Mark Duyck

adres: Lindekensweg 73, 1652 Beersel

Bestuurder van de naamloze vennootschap DE PAUW, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0407.863.818 (hierna, de "Vennootschap"), statutair zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen WAREHOUSES DE PAUW, een gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met zetel te Wolvertem, Blakebergen 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0417.199.869 (hierna "WDP"),

Stelt als bijzondere lasthebbers aan, elk alleen handelend en met de macht om een andere bestuurder van de Vennootschap in de plaats te stellen:

1. De heer Tony De Pauw, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Asse, Ganzenbos 5; en
2. De heer Joost Uwents, bestuurder van de Vennootschap, wonende te Lokeren, Hillarestraat 4A;

Aan wie ondergetekende volmacht verleent om hem/haar te vertegenwoordigen op de vergadering van de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend als zaakvoerder van WDP, die zal gehouden worden op 4 december 2018 om 07.45 uur en die zal beraadslagen over volgende agenda:

1. Toelichting bij de voorgenomen transactie zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018, naar aanleiding van de turnkey oplevering, respectievelijk gedeeltelijke oplevering van bepaald vastgoed op uitnodiging van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. (de "Overdrager" of de "Inbrenger") door WDP Development NL N.V. ("WDP Dev NL"), waarbij WDP zich telkens de mogelijkheid (de "Optie") heeft voorbehouden de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL, die met name verband houdt met de volgende bedrijfsruimten, telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van Warehouses De Pauw Nederland N.V. ("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 (het "Vastgoed"):

- (i) Bedrijfsruimte gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouw-gebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;

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

geheel of gedeeltelijk (namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) te "betalen in nieuw uit te geven aandelen WDP", zijnde, zich 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 op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018, zoals nader beschreven in de "turnkey" overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 gesloten tussen WDP Dev NL en de Overdrager (de "**Overeenkomsten**").

De schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL (de "**Schuldvordering**") die door het lichten van de Optie (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) zal worden betaald in nieuw uit te geven aandelen WDP, zal dienovereenkomstig worden ingebracht in WDP door de Inbrenger (de "**Transactie**").

2. Kennisname, en voor zover als nodig ratificatie, van het **lichten van de Optie** (en het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht).

3. Kennisname van het **verslag** van de **Commissaris**, opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**"). naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering, en volmacht aan elke bestuurder van de Zaakvoerder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om het gefinaliseerde verslag van de Commissaris in ontvangst te nemen.

4. Finalisering en goedkeuring van het bijzonder **verslag** van de **Zaakvoerder**, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn. (en met toepassing van de belangenconflictenprocedure van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-Wet**")) naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering.

5. **Kapitaalverhoging** in het kader van het **toegestaan kapitaal**.

5.1. Vaststelling van de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering (namelijk het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) en de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging.

5.2. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel van de nieuw uit te geven aandelen, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, waarnaar wordt verwezen onder punt 4 van de agenda.

5.3. Beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de Schuldvordering.

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 (dit is afgerond EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het exact aantal nieuwe aandelen in WDP dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de inbrengwaarde van de Schuldvordering 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 gelijk is aan EUR 115, 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.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de totale uitgifteprijs 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.

#### **6. Wijziging van de statuten**

Beslissing om, onder opschortende voorwaarde dat de kapitaalverhoging, waarnaar onder punt 5 van de agenda wordt verwezen, wordt verwezenlijkt, de statuten van WDP als volgt aan te passen:

Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst door volgende tekst:

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

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

#### **7. Machtigingen**

**7.1.** Machtiging aan gelijk welke bestuurder van de Zaakvoerder en aan Mickaël Van den Hauwe, CFO van WDP, elk alleenhandelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in te dienen, om in dit kader eveneens alle nodige stappen te ondernemen t.a.v. Euroclear Belgium, en alle documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 5 van de agenda, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren, en, in het algemeen, om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.

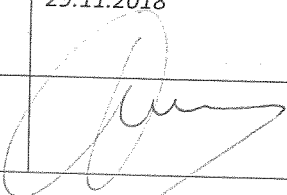
**7.2.** Machtiging, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen inzake enige inschrijving, wijziging of doorhaling van de inschrijvingen van WDP en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van WDP, en om alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.



**Bevoegdheden van de lasthebber**

**De lasthebber mag onder meer:**

- deelnemen aan elke vergadering met dezelfde agenda in het geval de eerste vergadering niet rechtsgeldig kon beraadslagen of niet kon worden gehouden op de datum en/of het uur hierboven bepaald;
- beraadslagen over de agenda van de vergadering, deze amenderen en een voorstem uitbrengen voor alle agendapunten waarover zal worden gestemd;
- verklaren dat ondergetekende zichzelf als regelmatig opgeroepen beschouwt en uitdrukkelijk verzaakt aan de oproepingsformaliteiten en – termijnen evenals aan het ter beschikking stellen van stukken;
- verklaren dat ondergetekende over voldoende tijd beschikte om de ontwerpdocumenten vermeld in de agenda te bestuderen;
- ten dien einde, de notulen van de Raad van Bestuur, alsook alle documenten waarnaar verwezen wordt in de agenda, ondertekenen en in het algemeen, al het nodige, nuttige of vereist doen.

Naam: Mark Duyck	
Gedaan te:	<i>Wolvertem</i>
Op:	<i>29.11.2018</i>
Handtekening:	

**Volmacht voor de inbreng in natura van een schuldvordering in  
Warehouses De Pauw Comm. VA**

Ondergetekende:

**BOUWBEDRIJF L. V.D. VEN B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Veghel, met adres 5463 PG Veghel, Erpseweg 3, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16046818, welke vennootschap hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar zelfstandig bevoegde directeur de heer Franciscus L.W. van de Ven,

Verleent hierbij volmacht aan volgende personen, alleen handelend, en met macht tot indeplaatsstelling:

De heer **Tony DE PAUW**, wonende te Ganzenbos 5, 1730 Asse-Kobbegem, België; en  
De heer **Joost UWENTS**, wonende te Hillarestraat 4A, 9160 Lokeren, België.

(elk een "Lasthebber"),

Teneinde ondergetekende te vertegenwoordigen en in haar naam en voor haar rekening in te schrijven op de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een schuldvordering, in het kader van het toegestaan kapitaal, waartoe zal worden besloten door de raad van bestuur van de zaakvoerder van **Warehouses De Pauw Comm. VA**, een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan en het statuut heeft van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met zetel te 1861 Wolvertem, Blakebergen 15, en met ondernemingsnummer 0417.199.869 (hierna, de "Vennootschap").

De vergadering van de raad van bestuur van de zaakvoerder van de Vennootschap waarop zal worden beraadslaagd en besloten over voormelde kapitaalverhoging door inbreng in natura (hierna, de "Raad van Bestuur"), vindt plaats op (of rond) dinsdag 4 december 2018, omstreeks 7u45, op de zetel van de Vennootschap.

**A. Agenda van de vergadering**

De agenda van de vergadering van de Raad van Bestuur luidt als volgt:

1. Toelichting bij de voorgenomen transactie zoals voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018, naar aanleiding van de turnkey oplevering, respectievelijk gedeeltelijke oplevering van bepaald vastgoed op uitnodiging van Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V. (de "Overdrager" of de "Inbrenger") door WDP Development NL N.V. ("WDP Dev NL"), waarbij WDP zich telkens de mogelijkheid (de "Optie") heeft voorbehouden de aldus ontstane schuldvordering op WDP Dev NL, die met name verband houdt met de volgende bedrijfsruimten, telkens gebouwd, dan wel in aanbouw, op terreinen in eigendom van Warehouses De Pauw Nederland N.V. ("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 (het "Vastgoed");

- (i) Bedrijfsruimte gelegen aan de Kennedylaan 20 te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 12.351 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) warehouse, inclusief gebouw-gebonden installaties en buitenruimte – turnkey opgeleverd;
- (ii) Bedrijfsruimte gelegen aan de Marshallweg 2, te Veghel, Nederland, bestaande uit circa 2.592 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte en circa 13.609 m<sup>2</sup> BVO warehouse, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – in aanbouw;
- (iii) Bedrijfsruimte gelegen aan de Diepert 5 te Tiel, Nederland, bestaande uit in totaal circa 30.825 m<sup>2</sup> BVO warehouse, inclusief gebouwgebonden buitenruimten, circa 72 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte, circa 2.695 m<sup>2</sup> BVO constructieve mezzanine, alsmede deels bestraat buitenterrein – turnkey opgeleverd;
- (iv) Bedrijfsruimte gelegen aan de Snelliuslaan te Bleiswijk, bestaande uit circa 7.420 m<sup>2</sup> BVO bedrijfshal, circa 785 m<sup>2</sup> BVO constructieve mezzanine, circa 630 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte, met 35 parkeerplaatsen voor personenauto's en 5 parkeerplaatsen voor vrachtwagens, inclusief gebouwgebonden installaties en buitenruimte – in aanbouw;

geheel of gedeeltelijk (namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd uitgeoefend) te "betalen in nieuw uit te geven aandelen WDP", zijnde, zich 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 op een nader aan te geven tijdstip, maar in ieder geval uiterlijk op 20 december 2018, zoals nader beschreven in de "turnkey" overeenkomsten van 11 april 2018, 9 mei 2018, 21 juni 2018 en 16 oktober 2018 gesloten tussen WDP Dev NL en de Overdrager (de "Overeenkomsten").

De schuldvordering van de Overdrager op WDP Dev NL (de "Schuldvordering") die door het lichten van de Optie (geheel of gedeeltelijk, namelijk ten belope van het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) zal worden betaald in nieuw uit te geven aandelen WDP, zal dienovereenkomstig worden ingebracht in WDP door de Inbrenger (de "Transactie").

2. Kennisname, en voor zover als nodig ratificatie, van het lichten van de Optie (en het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht).

3. Kennisname van het verslag van de Commissaris, opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn.") naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering, en volmacht aan elke bestuurder van de Zaakvoerder, alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om het gefinaliseerde verslag van de Commissaris in ontvangst te nemen.

4. Finalisering en goedkeuring van het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, opgesteld met toepassing van artikel 602 W.Venn. (en met toepassing van de belangenconflictenprocedure van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet")) naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering.

5. Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal.

5.1. Vaststelling van de uiteindelijke inbrengwaarde van de Schuldvordering (namelijk het bedrag waarvoor de Optie werd gelicht) en de daaruit voortvloeiende totale kapitaalverhoging.

5.2. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel van de nieuw uit te geven aandelen, zoals beschreven in het bijzonder verslag van de Zaakvoerder, waarnaar wordt verwezen onder punt 4 van de agenda.

**5.3. Beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura van de Schuldvordering.**

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 (dit is afgerond EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het exact aantal nieuwe aandelen in WDP dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de inbrengwaarde van de Schuldvordering 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 gelijk is aan EUR 115, 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.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de totale uitgifteprijs 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.

#### **6. Wijziging van de statuten**

Beslissing om, onder opschortende voorwaarde dat de kapitaalverhoging, waarnaar onder punt 5 van de agenda wordt verwezen, wordt verwezenlijkt, de statuten van WDP als volgt aan te passen:

Artikel 6 – Kapitaal, vervanging van de huidige tekst door volgende tekst:

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

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

#### **7. Machtigingen**

**7.1.** Machtiging aan gelijk welke bestuurder van de Zaakvoerder en aan Mickaël Van den Hauwe, CFO van WDP, elk alleenhandelend en met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam in te dienen, om in dit kader eveneens alle nodige stappen te ondernemen t.a.v. Euroclear Belgium, en alle documenten in verband met de kapitaalverhoging, waarnaar wordt verwezen onder punt 5 van de agenda, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren, en, in het algemeen, om al het nodige of nuttige te doen in verband met de implementatie van de verrichtingen beschreven in deze agenda.

**7.2.** Machtiging, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, om al het nodige te doen ten overstaan van de Kruispuntbank voor Ondernemingen inzake enige inschrijving, wijziging of doorhaling van de inschrijvingen van WDP en de Administratie van de Belasting over de Toegevoegde Waarde inzake enige wijziging van de inschrijving van WDP, en om alle wettelijk vereiste neerleggingen en publicaties te doen.

## B. Bevoegdheden van de Lasthebber

De Lasthebber krijgt hierbij de bevoegdheid om in naam en voor rekening van ondergetekende het volgende te doen:

- Deelnemen (door middel van tussenkomst) aan elke vergadering met dezelfde agenda in het geval de eerste vergadering niet rechtsgeldig kon beraadslagen of niet kon worden gehouden op de datum en/of het uur hierboven bepaald;
- Verklaaren dat de volmachtgever kennis heeft van de huidige statuten en van de financiële toestand van de Vennootschap;
- Verklaaren dat ondergetekende een deel van haar schuldvordering op WDP Development NL N.V., statutair gevestigd te Breda, met adres 4822 NH Breda, Hoge Mosten 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53215737, ("WDP Dev NL") ten belope van honderd en drie euro en achtennegentig eurocent (EUR 103,98) kwijtscheldt.
- Inschrijven op de kapitaalverhoging vernoemd onder punt 5 van de agenda door middel van inbreng in natura van een schuldvordering t.w.v. EUR 44.930.730,00 die ondergetekende heeft op WDP Dev NL, in ruil waarvoor ondergetekende 390.702 (volledig volgestorte) aandelen van de Vennootschap zal ontvangen.
- Alle notulen, aanwezigheidslijsten, registers, akten of documenten betreffende hetgeen voorafgaat te ondertekenen, in de plaats te stellen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze volmacht.

## C. Schadeloosstelling van de Lasthebber

Ondergetekende verbindt er zich hierbij toe om de Lasthebber schadeloos te stellen voor elke schade die hij zou kunnen oplopen ten gevolge van enige handeling gesteld ter uitvoering van deze volmacht, op voorwaarde evenwel dat de Lasthebber de grenzen van zijn bevoegdheden heeft nageleefd.

Verder verbindt ondergetekende zich ertoe niet de nietigheid van enig besluit goedgekeurd door de Lasthebber te vorderen en geen enkele schadevergoeding van hem te vorderen, op voorwaarde evenwel dat laatstgenoemde de grenzen van zijn bevoegdheden heeft nageleefd.

Deze volmacht is geldig tot 20 december 2018.

Verleend op 30 november 2018,

Voor Bouwbedrijf L. v.d. Ven B.V.,

Franciscus L. W. van de Ven  
Directeur

(Gelieve a.u.b. eigenhandig te vermelden: "Goed voor volmacht".)

Goed voor volmacht.



Deze volmacht wordt gereguleerd door de wetgeving met betrekking tot de Grifflie van de Notarissen van Brussel.

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE

4

23