

Berquin Notarissen CVBA

Lloyd Georgelaan 11

1000 Brussel

RPR Brussel 0474.073.840

**RAAD VAN BESTUUR**

Dossier: TC/JP/2214715/VV

Repertorium : 2021/106589

"Warehouses De Pauw"

afgekort "WDP"

naamloze vennootschap

openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

BTW (BE) 0417.199.869 Rechtspersonenregister Brussel, Nederlandstalige afdeling

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)[shareholdersmeetings@wdp.eu](mailto:shareholdersmeetings@wdp.eu)

**KAPITAALVERHOOGING IN HET KADER VAN HET TOEGESTAAN  
KAPITAAL DOOR MIDDEL VAN INBRENG IN NATURA VAN EEN ONROEREND GOED**

-  
**STATUTENWIJZIGING**

-  
**MACHTEN**

Op heden, zeven oktober tweeduizend ééneentwintig.

Te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15.

Voor mij, **Tim CARNEWAL**, notaris te Brussel (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "BERQUIN NOTARISSEN", met zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 11, met tussenkomst van **Katleen HENNISSSEN**, notaris te Antwerpen, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Notariskantoor VAN LAERE & HENNISSSEN, geassocieerde notarissen" met zetel te Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 2,

**WORDT GEHOUDEN:**

de vergadering van de raad van bestuur van de naamloze vennootschap "**Warehouses De Pauw**", in het kort "**WDP**", openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869, de "*Vennootschap*" of "*WDP*" genoemd.

**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 bij proces-verbaal opgesteld door Meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 21 mei 2021, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 juni daarna, onder nummer 21334064.

De website van de Vennootschap is [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu).

Het e-mailadres van de Vennootschap is [shareholdersmeetings@wdp.eu](mailto:shareholdersmeetings@wdp.eu).

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869.

### **OPENING VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

De vergadering wordt geopend om 8 uur 15 minuten, onder het voorzitterschap van de heer Uwents Joost, hierna genoemd.

### **SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING**

De raad van bestuur van de Vennootschap is samengesteld uit de volgende personen:

1.	de heer <b>DE PAUW Tony Denise Pieter Marie</b> , wonende te 1730 Asse, Ganzenbos 5
2.	de heer <b>VANDENBERGHE Rik Marc</b> , wonende te 2000 Antwerpen, Kipdorpvest 60
3.	de heer <b>MEYSMAN François Louis Virginie</b> , wonende te 1785 Merchtem, Drielindenbaan 66
4.	Mevrouw <b>LECLERCQ Anne Angeline Achille Marie</b> , wonende te 1570 Galmaarden, Herhout 62
5.	Mevrouw <b>VAN HULLE Cynthia Maria Felicia</b> , wonende te 9190 Stekene, Heikant 22
6.	De heer <b>INGELS Jürgen Gino Alberic</b> , wonende te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Clemenceaustraat 177 A
7.	De heer <b>UWENTS Joost</b> , wonende te 9160 Lokeren, Hillarestraat 4A

#### **Aanwezigheid - Vertegenwoordiging**

De bestuurders sub 1 en sub 7 zijn aanwezig, met dien verstande dat de bestuurder sub 1 onderhavige akte meevolgt via videoconferentie (*Teams*) en voor zover als nodig mondelinge volmacht geeft aan bestuurder sub 7 om onderhavige akte te tekenen.

De bestuurders sub 2 tot en met sub 6 zijn vertegenwoordigd door de bestuurder sub 1 die handelt in hoedanigheid van bijzondere volmachtdrager krachtens vijf (5) onderhandse volmachten die aan deze notulen gehecht blijven.

#### **UITEENZETTING DOOR DE VOORZITTER**

De voorzitter zet uiteen en verzoekt mij notaris authentiek vast te stellen hetgeen volgt:

##### **I. De vergadering van vandaag heeft de volgende agenda:**

##### **1. Kennisname van het verslag van de commissaris**

Kennisname van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

##### **2. Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur**

Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 op de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna tevens de "**GVV-Wet**" genoemd).

##### **3. Kapitaalverhoging in natura in het kader van het toegestaan kapitaal**

3.1. Voorstel tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "**DPG Media Services**", met zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1 en

ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.506.340 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (hierna "**DPG Media Services**" of de "**Inbrenger**" genoemd) van een industriële site gelegen te Lokeren, Brandstraat 30, ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 1470/A/P0001 met een totale terreinoppervlakte volgens kadaster van 89.025 m<sup>2</sup> met inbegrip van alle daarop aanwezige gebouwen, constructies en installaties (waaronder de 2 aanwezige dieselgeneratoren gelegen in de technische ruimte) (hierna "**het Onroerend Goed**" genoemd), hierna "**de Inbreng**" genoemd.

3.2. Voorstel om de conventionele waarde van de inbreng in natura van het Onroerend Goed vast te stellen op de totale som van 25.675.000,00 EUR, zijnde het bedrag van de kapitaalverhoging (uitgiftepremie inbegrepen) (hierna "**de Inbrengwaarde**" genoemd).

3.3. Voorstel om de inbreng in natura van het voormeld Onroerend Goed te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (hierna tevens de "**VWAP**" of de "**Volume-Weighted Average Price**" genoemd) van een aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2021, die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021) gedurende 3 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "**Closing Datum**" genoemd) verminderd met een korting van 5% (hierna tevens de "**Uitgifteprijs**" genoemd).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

3.4. Voorstel om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten 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 2021).

3.5. Voorstel om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Voorstel om het saldo van de Inbrengwaarde te boeken als uitgiftepremie op een beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

#### **4. Wijziging van de statuten**

Wijziging van artikel 7 van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met voormelde beslissingen.

#### **5. Machtigingen**

5.1. Bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Machtiging door iedere bestuurder van de Vennootschap aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur vermeld in agendapunt 2, te ondertekenen.

5.3. Machtiging door de raad van bestuur aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

## **II. Aanwezigheids- en meerderheidsquorum**

De raad van bestuur bestaat thans uit 7 bestuurders.

Er blijkt uit wat voorafgaat dat alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat bijgevolg, in overeenstemming met artikel 16 van de statuten van de Vennootschap, de meerderheid van de leden van de raad van bestuur aanwezig of vertegenwoordigd is. De beslissingen worden, krachtens artikel 16 van de statuten van de Vennootschap, rechtsgeldig genomen bij gewone meerderheid van stemmen.

Uit wat voorafgaat blijkt dat overeenkomstig artikel 16 van de statuten de bestuurders als geldig opgeroepen worden beschouwd.

## **III. Toegestaan kapitaal**

De buitengewone algemene vergadering heeft op 28 april 2021 een machtiging verleend aan de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen onder de hierna genoemde voorwaarden, vanaf de publicatie van een uittreksel daarvan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, hetgeen op 6 mei daarna, onder nummer 21328687 is gebeurd.

De huidige tekst van artikel 8 van de statuten van de Vennootschap luidt letterlijk:

### **“ARTIKEL 8. TOEGESTAAN KAPITAAL**

*De raad van bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een*

maximumbedrag van:

I. 104.202.599,66 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de statuten)) betreft; en

II. 104.202.599,66 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. 20.840.519,93 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

Kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de GVV-Wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met uitgifte of creatie van aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort), overeenkomstig de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en de GVV-Wetgeving.

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der 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, behoudens de omzetting in kapitaal.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot en met het vijfde lid van dit artikel, kan de raad van bestuur niet alleen aandelen maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties, obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort) creëren of uitgeven, en dit steeds met naleving van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en GVV-Wetgeving.

Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-Wetgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel.

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om de statuten van de vennootschap te wijzigen in overeenstemming met de kapitaalverhoging(en) die binnen het kader van het toegestane kapitaal werd(en) gerealiseerd.”

De voorzitter zet uiteen dat op heden nog geen gebruik werd gemaakt van deze

machtiging. Bijgevolg is momenteel nog 210.814.121,48 EUR beschikbaar onder het globale toegestaan kapitaal, hetzij 20.840.519,93 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura (wat *in casu* het geval is), of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft.

#### **IV. Belangenconflicten**

Voor de aanvatting van de beraadslaging over de agenda, hebben de bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaard, elk individueel, geen belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 en/of artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of in de zin van artikel 37 van de GVV-Wet in verband met de beslissingen of verrichtingen die beschreven zijn in de agenda.

#### **VASTSTELLING DAT DE RAAD VAN BESTUUR GELDIG KAN BERAADSLAGEN**

Deze uiteenzetting wordt nagegaan en juist bevonden door de raad van bestuur; deze erkent dat ze geldig samengesteld werd en bevoegd is om over de agenda te beraadslagen.

#### **BERAADSLAGING - BESLISSINGEN**

De raad van bestuur vat de agenda aan en neemt na beraadslaging de volgende beslissingen:

**EERSTE BESLISSING: Kennisname van het verslag van de commissaris overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.**

#### **Kennisname**

De raad van bestuur neemt kennis van en ontslaat de voorzitter van de voorlezing van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren voorafgaand aan deze vergadering van de raad van bestuur een kopie van dit verslag te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen. Ze verklaren er geen opmerkingen op te formuleren.

#### **Conclusies van de commissaris**

De conclusies van het verslag van de commissaris, zijnde de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Deloitte Bedrijfsrevisoren", met zetel te Gateway building, 1930 Zaventem, Luchthaven Brussel Nationaal 1, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor, luiden letterlijk als volgt :

*" 4. Conclusie van de commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap*

*Overeenkomstig artikelen 7:197 § 1 en 7:179 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, brengen wij onze conclusie uit aan de raad van bestuur, die optreedt in het kader van het toegestaan kapitaal, van Warehouses De Pauw NV ("de vennootschap"), in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld in de opdrachtbrief van 26 september 2021.*

*Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven*

*in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen”.*

*4.1 Conclusie met betrekking tot de inbreng in natura (krachtens artikel 7:197 §1 van het WVV)*

*Overeenkomstig artikel 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan op datum van 6 oktober 2021 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:*

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;*
- de toegepaste waardering;*
- de daartoe aangewende methode van waardering.*

*Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingmethode leidt tot een waarde van de inbreng die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.*

*De werkelijke vergoeding bestaat uit 769 186 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde. De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten bieden als de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021).*

*4.2 Conclusie met betrekking tot de uitgifte van aandelen (krachtens artikel 7:179 § 1 van het WVV)*

*Op basis van onze beoordeling van de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen, voor te lichten.*

*4.3 No fairness opinion*

*Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (“no fairness opinion”).*

*4.4 Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen*

*Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:*

- het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;*
- de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en*
- het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.*
- de verantwoording van de uitgifteprijs; en*
- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.*

*4.5 Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura if applicable: en de uitgifte van aandelen*

*De commissaris is verantwoordelijk voor:*

- het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;*

- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng verstrekt.

*De commissaris is eveneens verantwoordelijk voor de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.*

#### 4.6 Beperking van het gebruik van dit verslag

*Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Het verslag is bestemd voor exclusief gebruik door de aandeelhouders van de vennootschap in het kader van de inbreng in natura voorgesteld aan de aandeelhouders en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.*

*Getekend te Zaventem.*

*De commissaris*

*(volgt de handtekening)*

*Deloitte Bedrijfsrevisoren BV*

*Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck"*

#### Neerlegging

Het verslag van de commissaris wordt aan de ondergetekende notaris overhandigd om samen met een uitgifte van het onderhavig proces-verbaal neergelegd te worden op de bevoegde griffie van de ondernemingsrechtbank en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

**TWEEDE BESLISSING: Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur met toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.**

#### Finalisering en goedkeuring

De raad van bestuur finaliseert het verslag over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 op de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna tevens de "**GVV-Wet**" genoemd), en keurt dit goed.

#### Neerlegging

Het verslag van de raad van bestuur wordt aan de ondergetekende notaris overhandigd om samen met een uitgifte van het onderhavig proces-verbaal neergelegd te worden op de bevoegde griffie van de ondernemingsrechtbank en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

**DERDE BESLISSING: Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal.**

**3.1. Beslissing tot kapitaalverhoging door inbreng in natura van een onroerend goed.**



De raad van bestuur besluit tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "**DPG Media Services**", met zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.506.340 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen), opgericht onder de benaming "Femmes d'Aujourd'hui" bij akte verleden voor notaris Guy MOURLON- BEERNAERT, te Brussel op 22 juni 1954, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 juli daarna onder nummer 19213, en waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd (waaronder de wijziging naar de huidige benaming) en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Matthieu DERYNCK te Brussel op 31 december 2019, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 februari 2020 onder nummer 20022087 (hierna "**DPG Media Services**" of de "**Inbrenger**" genoemd) van een industriële site gelegen te Lokeren, Brandstraat 30, ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 1470/A/P0001 met een totale terreinoppervlakte volgens kadaster van 89.025 m<sup>2</sup> met inbegrip van alle daarop aanwezige gebouwen, constructies en installaties (waaronder de 2 aanwezige dieselgeneratoren gelegen in de technische ruimte) doch met uitsluiting van de drukpersen en bijhorende procesgebonden installaties dewelke niet worden ingebracht, zoals hierna meer uitgebreid beschreven ("**het Onroerend Goed**" en/of "**het goed**" genoemd), hierna "**de Inbreng**" genoemd.

### **3.2. Vaststellen conventionele waarde van de Inbreng.**

De raad van bestuur beslist om de conventionele waarde van de inbreng in natura van het Onroerend Goed vast te stellen op de totale som van 25.675.000,00 EUR, zijnde het bedrag van de kapitaalverhoging (uitgiftepremie inbegrepen) (hierna "**de Inbrengwaarde**" genoemd).

### **3.3. Vergoeding van de Inbreng in nieuwe aandelen van de Vennootschap.**

De raad van bestuur beslist om de inbreng in natura van het voormeld Onroerend Goed te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs gelijk aan (afgerond) 33,38 EUR, die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (hierna tevens de "**VWAP**" of de "**Volume-Weighted Average Price**" genoemd) van een aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2021, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021) gedurende 3 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "**Closing Datum**" genoemd) verminderd met een korting van 5% (hierna tevens de "**Uitgifteprijs**" genoemd).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 30 juni 2021, zoals op vrijdag 30 juli 2021 gepubliceerd in het Halfjaarlijks Verslag van de Vennootschap over de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021, bedroeg EUR 16,0 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 29 september 2021, de Closing Datum, bedroeg 36,95 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

### **3.4. Kapitaalverhoging.**

De raad van bestuur beslist om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de

Inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond, leidende tot een kapitaalverhoging van 881.264,25 EUR, waardoor het kapitaal van de Vennootschap wordt gebracht van 210.814.121,48 EUR op 211.695.385,73 EUR, door uitgifte van 769.186 nieuwe volledig volgestorte aandelen.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten 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 2021).

### **3.5. Gelijkschakeling van de kapitaalvertegenwoordigende waarde van de aandelen.**

De raad van bestuur beslist om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

### **3.6. Boeking van de uitgiftepremie op de rekening "Beschikbare reserves – Uitgiftepremie".**

De raad van bestuur beslist om het saldo van de Inbrengwaarde, zijnde 25.674.968,01 EUR, te boeken als uitgiftepremie op een beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

### **3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen.**

#### Tussenkomst - Inschrijving en volstorting van de kapitaalverhoging

Vervolgens is de Inbrenger tussengekomen, hier vertegenwoordigd door de heer CONVENT Christophe Philippe Charles, wonende te 2550 Kontich, Kontichhof 19, handelend ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Katleen HENNISSSEN, te Antwerpen op 30 september 2021, en waarvan een afschrift aan deze akte gehecht wordt, en die verklaart op de hoogte te zijn van de financiële situatie en de statuten van de Vennootschap.

Na deze uiteenzetting verklaart de Inbrenger dat hij het volgende onroerend goed inbrengt in de Vennootschap, onder de hierboven en hieronder uiteengezette voorwaarden :

#### stad LOKEREN – 2<sup>e</sup> afdeling

een industriële site, op en met grond, en aanhorigheden, gelegen **Brandstraat 30**, gekadastraerd volgens titel sectie B, nummers 1463, 1468, 1462, 1456, 1462/2, 1469, 1470, 1161/A, deel van nummers 1452/A, 1453, 1454/An 1455, 1464/A, 1466/A, 1467/A, 1169, 1168, 1457, 1458/A, 1459/A, 1461/2/A, 1461/A, 1167, 1162/A, 1471/A, 1166/C en 1170, voor een totale oppervlakte van 8 hectare 90 are 25 centiare, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer **1470/A/P0001**, voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : 160.008,00 euro.

Hierna genoemd "**het goed**".

#### EIGENDOMSORSPONG

Oorspronkelijk behoorde het goed toe aan de naamloze vennootschap "ECO PRINT CENTER", om het verkregen te hebben van de stad Lokeren, ingevolge verkoopakte verleden voor mevrouw SPELIER Myriam, Commissaris bij het Aankoopcomité Gent 2, op 2 december 2004, overgeschreven op het 2<sup>e</sup> hypotheekkantoor te Dendermonde, op 28 januari nadien, onder referte 55-T-28/01/2005-01110.

Ingevolge fusieakte van de naamloze vennootschap "ECO PRINT CENTER", verleden voor notaris Matthieu DERYNCK, te Brussel, op 23 december 2015, overgeschreven op het 2<sup>e</sup> hypotheekkantoor te Dendermonde, op 6 januari nadien, onder referte 55-T-06/01/2016-00086, werd het volledige vermogen van de naamloze vennootschap "ECO PRINT CENTER", waaronder voormeld goed, ingebracht in DPG Media Services.

#### VOORWAARDEN VOOR DE INBRENG IN NATURA

De inbreng geschiedt onder de volgende voorwaarden:

1) de Vennootschap verkrijgt het goed vanaf heden, met de verplichting om vanaf diezelfde datum alle taksen en belastingen van welke aard ook in verband ermee te dragen en te betalen tot volledige ontlasting van de inbrenger;

2) de Inbrenger verklaart de wettige eigenaar te zijn van het goed en hij verklaart tevens dat het niet bezwaard is met enig beslag en dat ze niet het voorwerp uitmaakt van enige hypothecaire inschrijving. De Inbrenger verklaart geen hypotheccair mandaat verleend te hebben op het goed.

3) De Inbrenger verklaart dat het goed gedeeltelijk vrij van gebruik is en er geen andere geschreven of mondelinge huur-of bezettingsovereenkomsten en/of eenzijdige verbintenissen door de Inbrenger werden aangegaan die een derde partij het recht geeft om het goed geheel of gedeeltelijk te bezetten, andere dan de contracten afgesloten met (i) Mertens Lokeren BV, (ii) AMP NV en (iii) bPost NV, waarvan de Vennootschap erkent een kopie te hebben ontvangen. Onmiddellijk volgend op deze akte zal een industriële huurovereenkomst worden gesloten tussen de Inbrenger en de Vennootschap aan marktconforme voorwaarden.

4) De Inbrenger is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

De Vennootschap is zonder verhaal tegen de Inbrenger voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de Inbrenger daar geen kennis van had. De inbrenger verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het goed.

5) Het goed wordt ingebracht met alle eventuele actieve en passieve erfdienstbaarheden en mandeligheden.

De Inbrenger verklaart dat het goed bij zijn weten niet met andere erfdienstbaarheden bezwaard is dan deze die opgenomen zijn in de eigendomstitel en de hierna vermelde, en dat hij er in elk geval persoonlijk geen verleend heeft.

6) De hierboven vermelde oppervlakte van de grond wordt niet gewaarborgd. Het eventuele verschil met de werkelijke oppervlakte zal geen aanleiding geven tot enige vordering, ook al is het groter dan een twintigste.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN

De eigendomstitel van de Inbrenger vermeldt letterlijk de volgende bijzondere voorwaarde, hier overgenomen :

#### *"Artikel 3. - BESTEMMING*

*De koper verbindt zich ertoe en partijen komen overeen dat Seveso-activiteiten niet zijn toegelaten. De activiteiten dienen gevoerd te worden overeenkomstig de VLAREM-I en II-normen en andere wettelijke bepalingen.*

*De koper wenst op het goed de activiteiten uit te oefenen, zoals hierna bepaald in de bijzondere verkoopsvoorwaarden. De verkoper verklaart in te stemmen met de door de koper vooropgestelde activiteiten.*

*Mits dat voorbehoud en mits rekening te houden met de bepalingen vermeld in artikel 4, zijn toegelaten :*

*a) nijverheidsgebouwen, onder nijverheidsgebouw wordt verstaan elk gebouw bestemd voor een industriële productie of een dienstverlenende activiteit;*

*b) gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, aansluitend bij of behorend tot de nijverheidsgebouwen;*

*Deze categorie bevat :*

*1) Gebouwen en vrije ruimten voor bijhorende diensten, eetzaalen, verzorgingslokalen voor eerste hulp bij ongevallen en dergelijke*

*2) kantoren*

*3) parkeerplaatsen en dienstwegen*

4) maximum één eengezinswoning dienstig voor het bedrijf en geïntegreerd in het hoofdgebouw

Groenzones worden aangelegd zoals bepaald in artikel 7.

#### Artikel 4.- BEZETTINGS- EN TEWERKSTELLINGSCOEFFICIENT

##### I. BEZETTING

a) Uiterlijk vóór 2010 moet minstens één vierde van de bebouwbare oppervlakte bebouwd worden, waarin niet begrepen de grondoppervlakte van de woongelegenheid;

b) Van deze verplicht te bebouwen oppervlakte mag er maximum één/vijfde gebruikt worden voor de administratieve-socio-recreatieve en sanitaire uitrusting eigen aan het bedrijf.

c) Van de bouwoppervlakte mag er maximum 150 m<sup>2</sup> grondoppervlakte benut worden voor een private woning volgens de hierna opgesomde voorwaarden:

een woongelegenheid mag opgericht worden hetzij na, hetzij tegelijk met het nijverheidsgebouw mits naleving van het hiernavermelde:

1) de totale grondoppervlakte van de woongelegenheid, private garage bijgerekend, mag maximum 150 m<sup>2</sup> bedragen

2) de woongelegenheid en het nijverheidsgebouw moeten eenzelfde architectonisch karakter hebben en een ondeelbaar geheel vormen met het industriegebouw.

##### II. TEWERKSTELLING

De koper verbindt zich ertoe binnen de vijf jaar na het opstarten van de activiteiten een directe en indirecte tewerkstelling, verbonden aan de site te Lokeren van minimum 20 personeelsleden per bebouwbare ha, zijnde de totale oppervlakte verminderd met de bouwvrije zones, te verzekeren.

##### Artikel 5.- BOUWVRIJE ZONE

Rond de gebouwen, zoals bepaald hierboven, moet een bouwvrije zone behouden worden, waarvan de volgende afmetingen dienen nageleefd te worden:

1) vanaf de rooilijn een bouwvrije strook van 10 meter;

2) ten opzichte van de zijkavelgrens dient een bouwvrije zone behouden te worden conform de volgende bepalingen:

- percelen met een oppervlakte kleiner dan 1 ha: bouwvrije zone ten minste 5 meter;

- percelen met een oppervlakte groter dan 1 ha en kleiner dan 2 ha: bouwvrije zone ten minste 6 meter;

- percelen met een oppervlakte groter dan 2 ha en kleiner dan 3 ha: bouwvrije zone ten minste 7 meter;

- per ha meer oppervlakte (dus vanaf 3 ha) dient 1 meter extra bouwvrije zone te worden voorzien;

Tevens bedraagt de afstand t.o.v. de zijkavelgrens minimaal de hoogte van het te plaatsen gebouw verminderd met een meter.

3) ten opzichte van de achterkavelgrens dient een bouwvrije zone voorzien te worden die minimaal de hoogte van het gebouw bedraagt, echter met een minimumafstand gelijk aan deze van de bouwvrije zone t.o.v. de zijkavelgrens. Uitzondering hierop bestaat voor de percelen langs de E17. Daar moet rekening gehouden worden met een "vrije strook langs autosnelwegen" van 30 m. (KB 4.6.1958 gewijzigd bij MB 10.12.1964).

##### Artikel 6.- PARKEERTERREINEN

Op het aangekochte perceel moeten een of meer parkeerterreinen aangelegd worden die ruimte bieden voor alle voertuigen gebruikt door het bedrijf en diens personeel. Rekening dient gehouden met de bepalingen van het stedelijk reglement op de parkeergelegenheden t.t.z.:

- 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte

- 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen.

*De koper verbindt zich ertoe alle voertuigen van het bedrijf, toelevering en/of personeel op het eigen terrein te parkeren.*

*Binnen de bouwvrije voortuinstrook (10 m) mag maximaal 2/3 van de oppervlakte verhard worden i.f.v. op- en afritten en parkeerplaatsen.*

#### Artikel 7. - GROENZONES

*De groenzones moeten aangelegd worden door de eigenaar binnen de in dit artikel vermelde termijnen.*

*De niet door gebouwen, toegangswegen en uitgeruste parkeerruimten ingenomen oppervlakte dient verplicht aangelegd te worden als groenzone en in die staat te worden onderhouden.*

*De groenzone dient zo aangelegd te worden dat doortocht aan brandbestrijdingswagens kan verleend worden, onafgezien van de verplichting die zou kunnen bestaan brandweerwegen aan te leggen.*

*Langs de zijkavelgrens en de achterkavelgrens dient de groenzone te bestaan uit een aaneengesloten groenstrook, bestaande uit streekeigen en standplaatsgeschikte heesters en/of bomen, die een dicht groenscherm vormen.*

*Wanneer een bouwvrije zone van 5 meter is vereist, dient hiervan een strook van minimum 1 meter breed als aaneengesloten groenstrook te worden aangelegd.*

*Wanneer een bouwvrije zone van 6 meter is vereist, dient hiervan een strook van minimum 2 meter breed als aaneengesloten groenstrook te worden aangelegd.*

*Wanneer een bouwvrije zone van 7 meter is vereist, dient hiervan een strook van minimum 3 meter breed als aaneengesloten groenstrook te worden aangelegd.*

*Per meter extra bouwvrije zone, dient een strook van 1 meter extra als aaneengesloten groenstrook te worden aangelegd, met dien verstande dat deze groenstrook mag beperkt worden tot een breedte van 6 meter.*

*De rest van de als groenzone aan te leggen oppervlakte zal overwegend als grasveld met streekeigen en standplaatsgeschikte heesters en bomen worden aangelegd.*

*Het bedrijf dient samen met de bouwaanvraag een plan met de voorziene groenaanleg ter goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen voor te leggen.*

*De groenaanleg moet uiterlijk drie jaar na de voltooiing van de ruwbouw volledig uitgevoerd zijn. Het bedrijf dient de stad op de hoogte binnen de voorziene termijn, geldt de sanctie die in artikel 15 is bepaald.*

*In de groenzones mag niets gestort of gestapeld worden. Grondstoffen, afgewerkte producten of andere materialen mogen alleen op daartoe in het bouwplan voorziene zones gestapeld worden. Er kunnen hierop geen afwijkingen worden toegestaan.*

#### Artikel 8. - AFSLUITINGEN

*Als afsluitingen worden alleen toegelaten:*

*Op de perceelsgrenzen:*

*- levende hagen al of niet met draad versterkt*

*- ofwel sierlijke betonnen, geplastificeerde of gegalvaniseerde paaltjes al of niet voorzien van een betonnen grondplaat van maximum 0,50 m hoogte aangevuld met sierlijke perceelscheidingsdraad. Indien het bedrijf van die aard zou zijn dat speciale afsluitingen zich opdringen, dan kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken en, uitgevoerd worden in volwaardige en esthetische materialen en overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd bij aflevering van de bouwvergunning.*

#### Artikel 9. - AFVALWATERS

*De koper mag de afvalwaters in de DWA-leidingen (DWA = droog-weerafvoer) lozen mits naleving van de ter zake bestaande wetgeving, reglementaire beslissingen en administratieve*

voorschriften. Het af te voeren afvalwater dient derwijze verzameld dat een volledige scheiding tussen industrieel of huishoudelijk afvalwater en regenwater wordt bekomen.

De aansluiting van afvalwater en regenwater is ten laste van de koper en gebeurt voor wat het afvalwater betreft op een kamer op te richten, aan de private zijde van de rooilijn, derwijze dat het toezicht op de hoedanigheid van de afvoerwaters op elk ogenblik mogelijk is.

De koper dient zich voor het uitvoeren van de rioolaansluiting(en) te richten naar de reglementeringen i.v.m. het uitvoeren van werken op het openbaar domein door een aangestelde aannemer (G.R.-besluit d.d. 7/3/1994 en gewijzigd bij GR-besluit d.d. 28/9/1998) en de verplichte aansluiting op de openbare riolering (G.R.-besluit d.d. 29/11/1999).

Het is de koper uitdrukkelijk verboden in de riolering te lozen alles wat van aard kan zijn om de riolering, pompinstallaties en/of de waterzuiveringsinstallatie te beschadigen of het normaal gebruik ervan te storen op straf van schadevergoeding.

Het is tevens verboden industrieel afvalwater te lozen in de openbare grachten of in de RWA-leidingen (RWA = regenwaterafvoer). Vuil water dient afgevoerd naar de DWA-leidingen. De aansluit-mofstukken zijn voorzien op de inspectieputten. Op vraag van het bedrijf zal de bevoegde ambtenaar van de Stedelijke Technische dienst aanwijzen waar kan aangesloten worden.

Alle regenwater dient afgevoerd naar de langsgrachten. Indien het perceel niet paalt aan de langsgrachten mag het regenwater afgevoerd worden naar de RWA-leidingen of rechtstreeks naar de bergingsvijver ten westen van het terrein.

De koper is verplicht om ter hoogte van hun lozingspunt in de bergingsgracht de taluds en de bodem van de gracht te versterken met kasseien of breukstenen over een breedte van 5 meter om uitspoeling te voorkomen.

#### Artikel 10.-

De gebouwen dienen te beantwoorden aan de eisen van een hedendaags industrieterrein.

Qua exterieur dient daarbij gestreefd naar vormschoonheid en eenvoud.

Containerburelen en prefabkoepels zijn daarbij als bouwwerk verboden.

De koper verplicht zich het zijne bij te dragen óm aan het geheel van het industriepark een aantrekkelijk en esthetisch uitzicht te geven.

#### Artikel 11. - ALLERLEI VOORSCHRIFTEN

##### a) Erfdienstbaarheid

De aangelanden van de hoofdweg aanvaarden dat de openbare verlichting op hun eigendom geplaatst wordt en dat hun eigendom met deze erfdienstbaarheid wordt belast zonder enige vergoeding, en geven aan de bevoegde diensten machtiging om hun eigendom te betreden voor de uitvoering van de werken en hun onderhoud. De aanleg van de oprit over de strook der nutsvoorzieningen mag alleen uitgevoerd worden met uitneembare monolietblokken.

De stad zal door middel van een erfdienstbaarheid de mogelijkheid krijgen om een regenwaterafvoerleiding aan te leggen, over de aangekochte terreinen.

Deze leiding zal de verbinding vormen tussen de bergingsvijver ten westen van het goed en de regenwaterafvoerleiding in de Brandstraat.

De aangelanden van de openbare grachten aanvaarden dat hun eigendommen met een erfdienstbaarheid wordt belast, zonder enige vergoeding, om toe te laten dat deze grachten ten allen tijde kunnen onderhouden en geruimd worden. Daartoe wordt, ten allen tijde, voor alle grachten, langs één zijde, een volledig vrije zone van 5 meter opengehouden. In deze zone mag enkel wegenis of gazon aangelegd worden. Een afsluiting is verboden. Verder geven de aangelanden de bevoegde diensten machtiging om hun eigendom te betreden voor de uitvoering der werken en hun onderhoud. De koper mag het vijverwater gebruiken voor de Sprinkler-

installatie en voor de koeling voor zover dit niet is verboden door andere overheden dan de stad Lokeren.

b) Omwille van milieuredenen en omwille van de aanwezige energiestructuren is op de verkochte grond elk gebruik van stookolie voor verwarming en voor procestoepassingen verboden en zijn tevens alle daartoe dienstige installaties op het industrieterrein niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor noodgeneratoren en Sprinklerpompen. Voor verwarming en procestoepassingen zijn elektriciteit en aardgas toegelaten.

Deze verplichting wordt uitdrukkelijk onderschreven door de koper, maar geldt tevens voor alle rechtsoptvolgers te algemenen en bijzonderen titel.

c) Publiciteitspanelen al of niet verlicht maken het voorwerp uit van een afzonderlijke vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Lokeren.

d) De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen voorafgaandelijk geraadpleegd bij de planning van de inplanting en de gebouwen en de maatregelen voorgeschreven door deze autoriteiten dienen nageleefd te worden. Tevens dienen alle noodzakelijke inlichtingen en mededelingen bepaald door wetten of reglementen, op het voorgeschreven tijdstip aan de stedelijke brandweer bezorgd.

Artikel 12. — *Bouwtermijn en termijn van inbedrijfstelling* De koper verbindt zich :

a) binnen het jaar na de datum van het verlijden van de koopakte de bouwplannen in te dienen;

b) de werken tot oprichting van de gebouwen aan te vatten ten laatste binnen de twee jaar na de datum van het verlijden van de koopakte en de werken tot voleindiging op normale wijze voort te zetten en ze te beëindigen, zonder een termijn van drie jaar vanaf de datum van het verlijden van de koopakte te overschrijden.

c) de inbedrijfstelling van de gebouwen te laten gebeuren binnen de drie jaar na de datum van het verlijden van de koopakte.

Artikel 13. - RECHT VAN TERUGKOOP

Ingeval de koper zijn hierna vermelde activiteit niet aanvangt of staakt of ingeval hij artikel 14 of de bijzondere verkoopsvoorwaarden niet naleeft, dan heeft de Stad Lokeren een recht van terugkoop zoals voorzien in artikel 76 van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004 en conform de hierna vermelde modaliteiten De terugkoop zal geschieden tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakt indexcijfer van de consumptieprijzen. In dit geval zijn ook alle kosten met betrekking tot deze terugkoop ten laste van degene van wie de stad Lokeren terugkoopt. De stad Lokeren zal in deze geen kosten hoeven te dragen.

De infrastructuur en de gebouwen - met uitzondering van het materiaal en de outillage - die de koper toebehoren en op de grond gelegen zijn, worden teruggekocht tegen de verkoopwaarde. Indien echter de verkoopwaarde hoger ligt dan de aanschaffingswaarde, zoals deze in de boekhouding werd opgenomen, verminderd met de afschrijvingen, op basis van een afschrijvingsduur over 20 jaar, dan zal de terugkoop tegen deze laatste prijs geschieden. De verkoopwaarde en de aldus bepaalde aanschaffingswaarde worden door de bevoegde rijksdiensten vastgesteld.

Artikel 14. - VERBODSMAATREGELLEN

a) Zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad van de Stad Lokeren is het de koper verboden zo van zichzelf, als van de rechthebbenden en rechtverkrijgenden, het verkregen goed en de intussen erop aangebrachte gebouwen geheel of gedeeltelijk te vervreemden of aan een derde, onder welke titel ook toelating te verlenen om gebouwen of andere werken op de verkochte grond op te richten.

*Indien de koper het gekochte goed, en de intussen erop aangebrachte gebouwen geheel of gedeeltelijk vervreemdt, of aan een derde, onder welke titel ook toelating verleent om gebouwen of andere werken op de verkochte grond op te richten, zal de koper zich ertoe verplichten bedingende zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden, aan de rechtverkrijgenden, welke zij ook wezen, kennis te geven zowel van alle algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden als van de bouwvoorschriften, deze allen in de akte van wederverkoop te doen inlassen, en van hen de verbintenis te eisen zich te gedragen naar alle verplichtingen erin vervat.*

*Indien de koper bovenstaande verplichting niet naleeft is hij een schadevergoeding van 0,62 euro/m<sup>2</sup> van rechtswege en zonder enige aanmaning verschuldigd aan het Stadsbestuur Lokeren.*

*In dit geval heeft de Stad Lokeren een recht van terugkoop, volgens de modaliteiten en bepalingen van artikel 13 van onderhavige algemene voorwaarden:*

*1) De koper mag een lening met hypothecaire waarborg afsluiten met een erkende financiële instelling op voorwaarde dat de akte lening uitdrukkelijk verwijst naar de bepalingen van onderhavige akte en van alle erin verwerkte bepalingen kennis neemt en dat de akte lening tevens expliciet de verbintenis bevat vanwege de hypothecaire kredietverlener tegenover de Stad Lokeren dat de Stad Lokeren, indien de omstandigheden nopen tot een gedwongen verkoop, een recht van terugkoop heeft zoals bepaald in artikel 13 van onderhavige algemene voorwaarden.*

*2) de af te sluiten verkoopsovereenkomst dient dan tevens alle algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden inzake E 17/3, opgelegd aan alle bedrijven, te bevatten.*

*De voorafgaande toelating tot vervreemding is niet nodig indien het perceel industriegrond en de opgerichte gebouwen ingebracht of verkocht worden aan een moeder- en zusterverenning van de NV Eco Print Center of de NV De Persgroep (of met een zakelijk recht worden bezwaard ten voordele van een moeder- of zusterverenning van de NV Eco Print Center of de NV De Persgroep) en dezelfde activiteit op het terrein verder wordt uitgeoefend en op voorwaarde dat de moeder- of zusterverenning kennis neemt van en zich ertoe verbindt alle verplichtingen van de koopster voortvloeiend uit de huidige koopakte tegenover de stad Lokeren na te leven. Als zuster- of moederverenning wordt beschouwd, een firma waarin de NV Eco Print Center of de NV De Persgroep, direct of indirect een minimumparticipatie van 5% bezit. In dat geval heeft zowel de NV Eco Print Center als de NV Persgroep een meldingsplicht en is bijgevolg verplicht dit feit binnen de dertig kalenderdagen, ingaande vanaf de datum van de officiële "overdracht" (of vestiging van zakelijk recht), per aangetekend schrijven te melden aan de Stad Lokeren.*

*b) De opgerichte gebouwen kunnen geheel of gedeeltelijk verhuurd worden aan derden. Hiervoor moet voorafgaandelijk een schriftelijke en gemotiveerde vraag gericht worden aan het college van burgemeester en schepenen die de vraag ter goedkeuring zal voorleggen aan de gemeenteraad van de stad Lokeren.*

*De gebouwen moeten in elk geval een industriële of ambachtelijke bestemming behouden. De voorwaarden, opgelegd in deze akte, moeten bij de huur in het huurcontract opgenomen worden, van de huurder wordt de verbintenis geëist zich te gedragen naar de verplichtingen erin vervat.*

*De voorafgaande toelating tot verhuring is niet nodig indien het perceel industriegrond en de opgerichte gebouwen verhuurd worden aan een moeder- en zusterverenning van de NV Eco Print Center of de NV Persgroep en dezelfde activiteit op het terrein verder wordt uitgeoefend en op voorwaarde dat de moeder- of zusterverenning kennis neemt van en zich ertoe verbindt alle verplichtingen van de koopster voortvloeiend uit de huidige koopakte tegenover de stad Lokeren na te leven. Als zuster- of moederverenning wordt beschouwd, een firma waarin de NV Eco Print Center of de NV Persgroep, direct of indirect een*



minimumparticipatie van 5% bezit. In dat geval heeft zowel de NV Eco Print Center als de NV De Persgroep een meldingsplicht en is bijgevolg verplicht de melding van verhuring binnen de dertig kalenderdagen, ingaande vanaf de datum van het huurcontract, per aangetekend schrijven te melden aan de Stad Lokeren.

*c) verandering van beroepsactiviteit*

1) De koper kan in principe de gronden en de gebouwen niet van bestemming veranderen; deze zijn en blijven voorbehouden voor de industriële of ambachtelijke bedrijvigheid, waarvoor de gronden zijn aangekocht.

2) De koper kan zijn oorspronkelijk bepaalde bedrijfsactiviteit veranderen in een andere bedrijfsactiviteit na voorafgaandelijk een gemotiveerde aanvraag te richten aan het schepencollege van Lokeren, en mits deze aanvraag kadert binnen de bepalingen van de artikelen 3 en 4 van de verkoopsvoorwaarden. De vraag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Artikel 15. - SANKTIES

a) Indien de gebouwen binnen de termijn van vijf jaar niet in gebruik zijn genomen waarvoor zij bestemd zijn zal aan de Stad Lokeren een boete van vijftien euro per kalenderdag vertraging verschuldigd zijn, gerekend vanaf het verstrijken van de hiervoor bedongen termijn van vijf jaar tot aan de datum van inbedrijfstelling.

Deze boete zal betaald worden de eerste van elke kalendermaand. De eerste betaling bevat de boete verschuldigd voor het aantal dagen verlopen sinds de eerste dag volgend op het verstrijken van de periode van vijf jaar tot het einde van de kalendermaand.

b) Indien de groenaanleg niet binnen de in artikel 7 bepaalde termijn is uitgevoerd dan zal aan de Stad Lokeren een boete van vijftien euro per kalenderdag vertraging verschuldigd zijn, gerekend vanaf het verstrijken van de hiervoor bedongen termijn van vijf jaar tot aan de datum van de voltooiing van de groenaanleg.

Deze boete zal betaald worden de eerste van elke kalendermaand. De eerste betaling bevat de boete verschuldigd voor het aantal dagen verlopen sinds de eerste dag volgend op het verstrijken van de periode van vijf jaar tot het einde van de kalendermaand.

c) Indien de koper niet voldoet aan één of meer van de voorwaarden gesteld in art. 3 en 4, zal na het verstrijken van de inbedrijfstellingstermijn van drie jaar een eenmalige boete verschuldigd zijn aan de Stad Lokeren van 500 euro per m<sup>2</sup> te weinig bebouwde oppervlakte, voor zover het een stedenbouwkundige voorwaarde betreft.

Voor het berekenen van deze boete dient rekening gehouden met de aard en de bestemming van de opgerichte gebouwen, met dien verstande dat indien alleen een woongelegenhed werd opgericht, de aldus bebouwde grond voor het berekenen van de boete als onbebouwd zal worden beschouwd. De aldus verschuldigde boeten zullen dienen betaald boven deze eventueel verschuldigd ingevolge artikel 15 a.

Artikel 16.-

Al de mededelingen te doen door de stad Lokeren en verkoper en door de koper in uitvoering van onderhavige overeenkomst, zullen geldig gedaan worden door middel van ter post aangetekende brieven.

III. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1) De koper gaat de verbintenis aan zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden, de bij deze aangekochte grond aan te wenden tot het oprichten van industrie- en/of ambachtelijke bedrijfsgebouwen en er een industriële en/of ambachtelijke activiteit in uit te oefenen. Deze verbintenis maakt een essentiële voorwaarde uit van de verkoop zonder dewelke deze niet tot stand zou zijn gekomen.

2) De op te richten nijverheids- en/of ambachtelijke bedrijfsgebouwen zullen dienstig

*zijn voor drukkerij, verzending, afwerking, distributie, stockage, administratieve en andere overkoepelende diensten.*

*Niet naleving van bovenvermelde bijzondere verkoopsvoorwaarden worden beteugeld zoals bepaald in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden. “*

De partijen hebben naar aanleiding van voormelde voorwaarden aan de stad Lokeren **goedkeuring** gevraagd voor onderhavige inbreng krachtens aangetekend schrijven van 23 augustus 2021.

Bij zitting van 13 september 2021 heeft de Gemeenteraad van de stad Lokeren zich akkoord verklaard met de voorliggende *sale and lease back*-transactie waarbij de huidige bedrijfsactiviteiten behouden blijven en tevens afstand gedaan van haar terugkooprecht mits betaling van een vergoeding ten gunste van de stad. De Inbrenger verklaart dat voorafgaand aan deze akte deze vergoeding door de inbrenger werd voldaan.

De Vennootschap heeft verklaard een kopie van voormelde akten en brief te hebben ontvangen en dient alle clausules en voorwaarden opgenomen in voormelde akten na te leven en te doen naleven door zijn rechthebbenden.

Alle akten van eigendoms- en genotsoverdracht die het hierboven beschreven goed tot voorwerp hebben, hierin begrepen de huurovereenkomsten en de genotsconcessies, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten, dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben van de voorwaarden in deze akten, en dat zij gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

#### BODEMDECREET

1. De Inbrenger verklaart dat voor het goed volgende milieu- en exploitatievergunningen werden uitgereikt :

**- Dossiertype : Vlarem**

Dossiernummer: 1306/E/1

Onderwerp: exploiteren drukkerij met afwerking en distributie

Aard beslissing: Vergund

Datum beslissing: 18/11/2004

Einddatum vergunning: 18/11/2024

Vergunningverlenende overheid: Deputatie

Exploitant: AUREX

-Dossiernummer: 2009/V/1/97

Onderwerp: wijzigen en uitbreiden drukkerij

Aard beslissing: Vergund

Datum beslissing: 13/08/2009

Einddatum vergunning: 17/11/2024

Vergunningverlenende overheid: Deputatie

Exploitant: ECO PRINT CENTER

- Dossiernummer: 2010/V/1/227

Onderwerp: wijzigen milieuvergunningsvoorwaarden

Aard beslissing: Vergund

Datum beslissing: 14/04/2010

Einddatum vergunning: //

Vergunningverlenende overheid: Deputatie

Exploitant: ECO PRINT CENTER

- Dossiernummer: 2011/V/1/369

Onderwerp: veranderen drukkerij

Aard beslissing: Vergund

Datum beslissing: 20/10/2011  
Einddatum vergunning: 17/11/2024  
Vergunningverlenende overheid: Deputatie  
Exploitant: ECO PRINT CENTER  
- Dossiernummer: 2010/V/1/193  
Onderwerp: wijzigen milieuvergunningvoorwaarden  
Aard beslissing:

Datum beslissing: //  
Einddatum vergunning: //  
Vergunningverlenende overheid: Deputatie  
Exploitant: ECO PRINT CENTER

- **Dossiertype : Vlarem mededeling of melding**  
- Dossiernummer: 2015/V/1/883

Onderwerp: veranderen van een drukkerij  
Aard beslissing: Vergund

Datum beslissing: 04/02/2016  
Einddatum vergunning: 17/11/2024  
Vergunningverlenende overheid: Deputatie  
Exploitant: DE PERSGROEP PUBLISHING N.V.

- **Dossiertype : Vlarem melding klasse 3**  
Dossiernummer: 2011/V/3/401

Onderwerp: uitbreiden van een drukkerij  
Aard beslissing: Aktename

Datum beslissing: 15/03/2011  
Vergunningverlenende overheid: College van Burgemeester en Schepenen  
Exploitant: ECO PRINT CENTER

De Vennootschap verklaart kennis te hebben van de bestaande vergunning en de eventuele bijkomende voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheid.

2. De Inbrenger verklaart dat er zich in het goed ondergrondse stookolietanks bevinden met een inhoud van respectievelijk 15.000, 15.000 en 1.500 liter. Zij overhandigt heden aan de Vennootschap een conformiteitattest van 26 april 2021 waaruit blijkt dat de tanks beantwoorden aan de wettelijke voorschriften.

3. De Inbrenger verklaart dat :

- in het goed een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Vlaamse bodemdecreet ;

- alle verplichtingen opgenomen in de artikelen 102 en volgende van het bodemdecreet nageleefd werden, en met name :

- dat op 6 september 2021 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd werd door "Artemis Milieu".

3. Op 16 september 2021 werd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een bodemattest afgegeven voor het goed.

De inhoud van het attest luidt als volgt :

**" 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.*

**2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

*2.2.1 Historische verontreiniging*

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 06.09.2021, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

**2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

*2.3.1 Historische verontreiniging*

*DATUM: 24.08.2004*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Toekomstig Bedrijventerrein te Lokeren, Persgroep NV (04/08750/Wd).*

*AUTEUR: Ecolas NV*

*DATUM: 01.10.2015*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: EPC, Brandstraat 30, 9160 Lokeren*

*AUTEUR: Artemis Milieu BV*

*DATUM: 06.09.2021*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: EPC Lokeren, Brandstraat 30, 9160 Lokeren*

*AUTEUR: Artemis Milieu BV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

De partijen verklaren dat de Vennootschap vóór het verlijden van onderhavige akte op de hoogte gebracht werd van de inhoud van het bodemattest.

**3.** De notaris wijst de Vennootschap er op dat :

- de inhoud van het bodemattest geen enkele garantie verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem ;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

**STEDENBOUW**

**1.** De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

**2.** Uit een brief van het stadsbestuur te Lokeren *de dato* 20 augustus 2021, gericht aan de instrumenterende notaris, blijkt dat :

- de stad beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 van voormelde codex ;
- het ingebrachte volgens het geldende gewestplan gelegen is in reservegebied voor industriële uitbreiding (industriële + ambachtelijk);
- het goed getroffen is door de rooilijn "E17/3-fase 3 GR 21-12-2004".

De vennootschap erkent het door het stadsbestuur overeenkomstig artikel 5.2.7 van voormelde codex afgeleverde stedenbouwkundige uittreksel ontvangen te hebben.

**3.** De Inbrenger verklaart :

- dat voor het ingebrachte goed :
- geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die de vennootschap toelaat één van de in artikel 4.2.1 van voormelde codex vermelde werken uit te voeren, behoudens :

- de vergunning voor "ontbossen van twee percelen" afgeleverd op 5 november 2004 (dossiernummer 2004/317);
- de vergunning voor "bouwen van een nieuw druk- en distributiecenter" afgeleverd op 13 november 2006 (dossiernummer 2004/333);
- de vergunning voor "heraanleggen van een in- en uitrit van bestaand druk- en distributiecentrum", afgeleverd op 1 september 2008 (dossiernummer 2008/130);
- de vergunning voor "aanpassen van gevels van bestaand distributiecentrum", afgeleverd op 22 juni 2009 (dossiernummer 2009/089);
- de vergunning voor "regularisatie : verbouwen van een distributiegebouw", afgeleverd op 25 juli 2011 (dossiernummer 2011/110);
- een voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van voormelde codex ;
- geen *as built* attest opgesteld werd ;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV van voormelde codex, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel ;
- dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is ;
- dat het ingebrachte goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en niet onderworpen is aan het voorkooprecht voorzien in artikel 34 van dit decreet.

4. De Inbrenger verklaart :

- dat voor alle door hem uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen ;
- dat hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

5. De Inbrenger verklaart dat het goed gebruikt wordt als **drukkerij**. Hij verklaart dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is.

De Inbrenger neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de Vennootschap aan het goed zou willen geven. De Vennootschap zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de Inbrenger.

6. De Vennootschap erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór de ondertekening van onderhavige akte (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het ingebrachte goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het ingebrachte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

7. De Vennootschap erkent dat de instrumenterende notaris er zijn aandacht op gevestigd heeft dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

8. De inbrenger verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Vergoeding voor de Inbreng.

Als vergoeding voor de Inbreng waarvan alle aanwezigen erkennen volledig op de hoogte te zijn, worden 769.186 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 raad van bestuur, zal de raad van bestuur 90% van de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de Inbrenger. De timing hiervan hangt af van de medewerking van Euroclear Belgium; indien de dematerialisatie niet op de datum van uitgifte

kan worden doorgevoerd, zullen de aandelen initieel op naam luiden. De overige 10% van de Nieuwe Aandelen zullen in ieder geval op naam worden uitgegeven.

De raad van bestuur zal vandaag een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op deze gereglementeerde markten, met dien verstande dat de algemene praktijk (die onderhevig is aan de medewerking en de interne procedures van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear Belgium) is, en derhalve wordt verwacht, dat de Nieuwe Aandelen op de tweede werkdag na 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 gereglementeerde markt in de Lidstaat van de Europese Unie, met toepassing van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de "**Prospectusverordening**"), een prospectus te worden gepubliceerd. Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 1, 5., a) van de Prospectusverordening, is er namelijk geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereglementeerde markt zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling op dezelfde gereglementeerde markt is toegelaten, *wat in casu* het geval is.

### **3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.**

De raad van bestuur stelt vast en verzoekt mij, notaris, authentiek vast te stellen dat de voorgaande kapitaalverhoging effectief werd gerealiseerd ten belope van 881.264,25 EUR en dat het kapitaal dus effectief wordt verhoogd tot 211.695.385,73 EUR, vertegenwoordigd door 184.772.193 aandelen, zonder vermelding van de nominale waarde.

#### **VIERDE BESLISSING: Wijziging van de statuten.**

De raad van bestuur besluit, teneinde de statuten in overeenstemming te brengen met de beslissing tot kapitaalverhoging die voorafgaat, artikel 7 van de statuten van de Vennootschap als volgt aan te passen:

*"Het kapitaal van de vennootschap bedraagt tweehonderd en elf miljoen zeshonderdvijfennegentig duizend driehonderd vijftachtig euro drieënzeventig cent (211.695.385,73 EUR), verdeeld in honderd vierentachtig miljoen zeshonderd tweeënzeventig duizend honderd drieënnegentig (184.772.193) aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/184.772.193ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen."*

#### **VIJFDE BESLISSING: Machtigingen.**

5.1. De raad van bestuur verleent bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Iedere bestuurder van de Vennootschap geeft machtiging aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur, te ondertekenen.

5.3. De raad van bestuur verleent machtiging aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

#### **STEMMING**

Al de beslissingen die voorafgaan werden genomen met eenparige stemmen.

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

De voorzitter maakt melding van de brief van de FSMA van 21 september 2021, houdende onder meer kennisname en goedkeuring van de voorgenomen statutenwijzigingen van de Vennootschap. De vergadering ontslaat de ondergetekende notaris van aanhechting aan onderhavig proces-verbaal van voormelde brief.

#### **NOTARIELE SLOTBEPALINGEN**

##### **INFORMATIE – RAADGEVING**

De bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat hij hen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

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

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

##### **VOORLEZING**

De comparanten erkennen tijdig een ontwerp van deze notulen 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.

De gehele akte werd door de notaris toegelicht.

##### **IDENTITEIT**

De notaris bevestigt de identiteitsgegevens van de comparanten op zicht van hun identiteitskaart.

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

De vergadering van de raad van bestuur wordt geheven.

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Opgesteld op plaats en datum zoals hierboven vermeld.

Na gedeeltelijke voorlezing en toelichting, hebben de bestuurders, aanwezig of vertegenwoordigd zoals voormeld, en de Inbrenger, vertegenwoordigd zoals voormeld, met mij, notaris, ondertekend.

*(volgen de handtekeningen)*

*Afgeleverd vóór registratie :*

*- hetzij, bij toepassing van art. 173, 1°bis van het Wetboek der Registratierechten met het oog op neerlegging ter griffie van de ondernemingsrechtbank overeenkomstig artikel 2:12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;*

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



<b>VOLMACHT</b> "DPG Media Services" NV Lokeren, Brandstraat 30 30 september 2021- rep.n° 2021/2462	PDS/2211472-2 V06424
--	-------------------------

Het jaar tweeduizend éénentwintig.

Op dertig september.

Voor mij, **Katleen Hennissen**, notaris te Antwerpen, geassocieerd in de vennootschap "Notariskantoor VAN LAERE & HENNISSEN, geassocieerde notarissen" met zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 2, KBO nummer BE0843.359.768, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen.

#### IS VERSCHENEN

De naamloze vennootschap "DPG Media Services", met zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen met ondernemingsnummer BE0403.506.340 - RPR Antwerpen afdeling Antwerpen.

De vennootschap werd opgericht onder de benaming "Femmes d'Aujourd'hui" bij akte verleden voor notaris Guy Mourlon- Beernaert te Brussel op 22 juni 1954, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 4 juli daarna onder nummer 19213. De statuten van de vennootschap werden verschillende malen gewijzigd (waaronder de wijziging naar de huidige benaming) en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Matthieu Derynck te Brussel op 31 december 2019, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 2020 onder nummer 20022087.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door 2 bestuurders, samen handelend, te weten:

- de heer VAN THILLO Christian Luc Marleen Maria, wonende te 2610 Antwerpen-Wilrijk, Olmenlaan 4;
- de heer CONVENT Christophe Philippe Charles, wonende te 2550 Kontich, Kontichhof 19.

Beiden tot dit mandaat herbenoemd door de algemene vergadering op 28 april 2017, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 oktober daarna, onder nummer 17143426.

In deze akte onveranderlijk "*lastgever*" genoemd.

#### **VOLMACHT**

De lastgever heeft verklaard als bijzondere en algemene lasthebber(s) aan te stellen, met bevoegdheid tot subdelegatie:

1. de heer CONVENT Christophe Philippe Charles, wonende te 2550 Kontich, Kontichhof 19.
2. de heer VROMAN Piet, wonende te 9880 Aalter, Oostmolenstraat 77;
3. Mevrouw VAN BRABANT Karen Lucia Edwarda, wonend te 1730 Asse, Langestraat 121.

In deze akte onveranderlijk "*lasthebbers*" genoemd.

Met macht elk afzonderlijk en alleen op te treden.

Wie zij, gelast om voor haar en uit haar naam de akte kapitaalverhoging te ondertekenen van nagemelde vennootschap :

De naamloze vennootschap "Warehouses De Pauw", in het kort "WDP", openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15, ingeschreven in het

rechtspersonenregister onder nummer 0417.199.869.

Waarvan een raad van bestuur zal worden gehouden ingevolge notariële akte, welke zal worden verleden voor, Tim CARNEWAL, notaris te Brussel (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Berquin Notarissen", met zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 11, met tussenkomst van geassocieerd notaris Katleen Hennissen te Antwerpen.

En waarvan de agenda luidt:

**1. Kennisname van het verslag van de commissaris**

*Kennisname van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.*

**2. Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur**

*Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna tevens de "GVV-Wet" genoemd).*

**3. Kapitaalverhoging in natura in het kader van het toegestaan kapitaal**

*3.1. Voorstel tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "DPG Media Services", met zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.506.340 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (hierna "DPG Media Services" of de "Inbrenger" genoemd) van een industriële site gelegen te Lokeren, Brandstraat 30, ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 1470/A/P0001 met een totale terreinoppervlakte volgens kadaster van 89.025 m<sup>2</sup> met inbegrip van alle daarop aanwezige gebouwen, constructies en installaties (waaronder de 2 aanwezige dieselgeneratoren gelegen in de technische ruimte) (hierna "het Onroerend Goed" genoemd), hierna "de Inbreng" genoemd.*

*3.2. Voorstel om de conventionele waarde van de inbreng in natura van het Onroerend Goed vast te stellen op de totale som van 25.675.000,00 EUR, zijnde het bedrag van de kapitaalverhoging (uitgiftepremie inbegrepen) (hierna "de Inbrengwaarde" genoemd).*

*3.3. Voorstel om de inbreng in natura van het voormeld Onroerend Goed te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "Nieuwe aandelen" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (hierna tevens de "VWAP" of de "Volume-Weighted Average Price" genoemd) van een aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2021, die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021) gedurende 3 beursdagen*

onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "Closing Datum" genoemd) verminderd met een korting van 5% (hierna tevens de "Uitgifteprijs" genoemd).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

3.4. Voorstel om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten 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 2021).

3.5. Voorstel om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Voorstel om het saldo van de Inbrengwaarde te boeken als uitgiftepremie op een beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

#### 4. Wijziging van de statuten

Wijziging van artikel 7 van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met voormelde beslissingen.

#### 5. Machtigingen

##### 5.1. Bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Machtiging door iedere bestuurder van de Vennootschap aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur vermeld

*in agendapunt 2, te ondertekenen.*

*5.3. Machtiging door de raad van bestuur aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:*

*- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;*

*- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en*

*- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.*

Namens de lastgever in te brengen het geheel van de volgend onroerend goed waarvan zij enige eigenares is in voormelde vennootschap "WDP":

stad LOKEREN – 2° afdeling

Een industriële site, op en met grond, en aanhorigheden, gelegen Brandstraat 30, gekadastraerd volgens titel sectie B, nummers 1463, 1468, 1462, 1456, 1462/2, 1469, 1470, 1161/A, deel van nummers 1452/A, 1453, 1454/A, 1455, 1464/A, 1466/A, 1467/A, 1169, 1168, 1457, 1458/A, 1459/A, 1461/2/A, 1461/A, 1167, 1162/A, 1471/A, 1166/C en 1170, voor een totale oppervlakte van 8 hectare 90 are 25 centiare, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 1470/A/P0001, voor eenzelfde oppervlakte. Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : 160.008,00 euro.

\*\*\*

Ten voorschreven einde alle lasten en voorwaarden te bepalen, alle akten te tekenen, woonplaats te kiezen, machten te geven, alle volmachten te herroepen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Bevestiging van identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant hem werd aangetoond aan de hand van zijn identiteitskaart.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, heeft ondergetekende notaris minuuthouder de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen gewaarmerkt aan de hand van één van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00)

Slotbepalingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere

verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en toegelicht, ondertekenden comparant en ik, notaris.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 2021/2462, verleden op 30 september 2021

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vijf blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 1 oktober 2021  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 30768  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

## Volmacht voor bestuurder

Ondergetekende:

naam: **Anne Leclercq**  
adres: **Herhout 62, 1570 Tollembeek**  
vennootschapsnaam: **"Warehouses De Pauw" NV**  
exact adres: **1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15**

verzaakt hierbij aan de oproeping tot de raad van bestuur

die plaatsvindt op: **29/09/2021**

om: **08:00** uur

met dien verstande evenwel dat, mochten bepaalde verslagen of andere documenten niet tijdig beschikbaar zijn, de raad van bestuur wordt gehouden zo snel als mogelijk na hun terbeschikkingstelling

te: **1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15**

en stelt aan als haar lasthebbers, met recht van indeplaatsstelling:

**DE PAUW Tony**

of

ieder ander bestuurder van de  
vennootschap

om hem op deze raad van bestuur te vertegenwoordigen.

### Agenda

#### 1. Kennisname van het verslag van de commissaris

Kennisname van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

#### 2. Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur

Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna tevens de "**GVV-Wet**" genoemd).

#### 3. Kapitaalverhoging in natura in het kader van het toegestaan kapitaal

3.1. Voorstel tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "DPG Media Services", met zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.506.340 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (hierna "**DPG Media Services**" of de "**Inbrenger**" genoemd) van een industriële site gelegen te gemeente Lokeren, Brandstraat 30, ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 1470/A/P0001 met een totale terreinoppervlakte volgens kadaster van 89.025 m<sup>2</sup> met inbegrip van alle daarop aanwezige gebouwen, constructies en installaties (waaronder de

2 aanwezige dieselgeneratoren gelegen in de technische ruimte) (hierna "**het Onroerend Goed**" genoemd), hierna "**de Inbreng**" genoemd.

3.2. Voorstel om de conventionele waarde van de inbreng in natura van het Onroerend Goed vast te stellen op de totale som van 25.675.000,00 EUR, zijnde het bedrag van de kapitaalverhoging (uitgiftepremie inbegrepen) (hierna "**de Inbrengwaarde**" genoemd).

3.3. Voorstel om de inbreng in natura van het voormeld Onroerend Goed te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (hierna tevens de "**VWAP**" of de "**Volume-Weighted Average Price**" genoemd) van een aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2021, die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021) gedurende 3 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "**Closing Datum**" genoemd) verminderd met een korting van 5% (hierna tevens de "**Uitgifteprijs**" genoemd).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

3.4. Voorstel om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten 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 2021).

3.5. Voorstel om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Voorstel om het saldo van de Inbrengwaarde te boeken als uitgiftepremie op een beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

#### **4. Wijziging van de statuten**

Wijziging van artikel 7 van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met voormelde beslissingen.

#### **5. Machtigingen**

5.1. Bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op



naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Machtiging door iedere bestuurder van de Vennootschap aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur vermeld in agendapunt 2, te ondertekenen.

5.3. Machtiging door de raad van bestuur aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

### **Verzaking**

Ondergetekende erkent tijdig te zijn ingelicht over de bijeenroeping van de raad van bestuur en van haar agenda, zoals hierboven vermeld, evenals over de aard en de inhoud van de verslagen en de andere documenten die aan deze raad van bestuur worden voorgelegd en waarvan hij kennis heeft of zal kunnen nemen. Hij verzaakt hierbij voor het overige aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot deze raad van bestuur, evenals aan het recht om de genoemde verslagen en documenten te ontvangen. Hij erkent bovendien dat hij over voldoende middelen beschikt om te worden ingelicht over de exacte datum van de raad van bestuur als deze niet op de in deze volmacht vermelde datum zou worden gehouden.

### **Bevoegdheden van de lasthebbers**

Iedere lasthebber krijgt hierbij de bevoegdheid om namens de ondergetekende:

1. deze raad van bestuur bij te wonen en, in voorkomend geval, te stemmen over haar uitstel;
2. deel te nemen aan elke andere raad van bestuur met dezelfde agenda, indien de eerste raad van bestuur zou zijn verdaagd of uitgesteld of niet regelmatig zou zijn samengeroepen;
3. elk agendapunt te wijzigen of weg te laten of een agendapunt toe te voegen, op voorwaarde dat alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de raad van bestuur en het hiermee eens zijn, en op voorwaarde dat instructies tot dergelijke wijziging, weglating of toevoeging aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
4. elk voorstel te doen over een agendapunt en elke wijziging van de voorstellen die door andere bestuurders worden gedaan voor te stellen op voorwaarde dat instructies tot dergelijk voorstel of wijziging van een voorstel aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;

5. te stemmen of zich te onthouden bij de stemming over alle voorstellen betreffende de agendapunten overeenkomstig de instructies die aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
6. alle notulen, aanwezigheidslijsten, registers, akten of documenten betreffende hetgeen voorafgaat te ondertekenen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze volmacht.

#### **Instructies aan de lasthebbers**


Ondergetekende geeft hierbij uitdrukkelijk opdracht aan de lasthebbers om deel te nemen aan de raad van bestuur, zelfs indien het bewijs niet voorligt dat de bestuurders geldig zijn opgeroepen tot de raad van bestuur of indien de betrokkenen niet allen hebben verzaakt aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot de raad van bestuur.

#### **Schadeloosstelling van de lasthebbers**

Ondergetekende verbindt er zich hierbij toe om de lasthebbers schadeloos te stellen voor elke schade die zij zouden kunnen oplopen ten gevolge van enige handeling gesteld ter uitvoering van deze volmacht, op voorwaarde evenwel dat zij de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd. Verder verbindt de ondergetekende zich ertoe niet de nietigheid van enig besluit goedgekeurd door de lasthebbers te vorderen en geen enkele schadevergoeding van hen te vorderen, op voorwaarde evenwel dat laatstgenoemden de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd.

Gedaan te:           Wolvertem

Op:   Sep 27, 2021

  
\_\_\_\_\_  
Anne Leclercq (Sep 27, 2021 13:08 GMT+2)

**Naam:** Anne Leclercq

**Functie:** onafhankelijk bestuurder

## Volmacht voor bestuurder

Ondergetekende:

naam: **Cynthia Van Hulle**  
adres: Heikant 22, 9190 Stekene  
vennootschapsnaam: **"Warehouses De Pauw" NV**  
exact adres: 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

verzaakt hierbij aan de oproeping tot de raad van bestuur

die plaatsvindt op: 29/09/2021

om: 08:00 uur

met dien verstande evenwel dat, mochten bepaalde verslagen of andere documenten niet tijdig beschikbaar zijn, de raad van bestuur wordt gehouden zo snel als mogelijk na hun terbeschikkingstelling

te: 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

en stelt aan als haar lasthebbers, met recht van indeplaatsstelling:

**DE PAUW Tony** of ieder ander bestuurder van de  
vennootschap

om hem op deze raad van bestuur te vertegenwoordigen.

### Agenda

#### 1. Kennisname van het verslag van de commissaris

Kennisname van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

#### 2. Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur

Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna tevens de "**GVV-Wet**" genoemd).

#### 3. Kapitaalverhoging in natura in het kader van het toegestaan kapitaal

3.1. Voorstel tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "DPG Media Services", met zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.506.340 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (hierna "**DPG Media Services**" of de "**Inbrenger**" genoemd) van een industriële site gelegen te gemeente Lokeren, Brandstraat 30, ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 1470/A/P0001 met een totale terreinoppervlakte volgens kadaster van 89.025 m<sup>2</sup> met inbegrip van alle daarop aanwezige gebouwen, constructies en installaties (waaronder de

2 aanwezige dieselgeneratoren gelegen in de technische ruimte) (hierna "**het Onroerend Goed**" genoemd), hierna "**de Inbreng**" genoemd.

3.2. Voorstel om de conventionele waarde van de inbreng in natura van het Onroerend Goed vast te stellen op de totale som van 25.675.000,00 EUR, zijnde het bedrag van de kapitaalverhoging (uitgiftepremie inbegrepen) (hierna "**de Inbrengwaarde**" genoemd).

3.3. Voorstel om de inbreng in natura van het voormeld Onroerend Goed te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (hierna tevens de "**VWAP**" of de "**Volume-Weighted Average Price**" genoemd) van een aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2021, die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021) gedurende 3 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "**Closing Datum**" genoemd) verminderd met een korting van 5% (hierna tevens de "**Uitgifteprijs**" genoemd).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

3.4. Voorstel om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten 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 2021).

3.5. Voorstel om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Voorstel om het saldo van de Inbrengwaarde te boeken als uitgiftepremie op een beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

#### **4. Wijziging van de statuten**

Wijziging van artikel 7 van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met voormelde beslissingen.

#### **5. Machtigingen**

5.1. Bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op

naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Machtiging door iedere bestuurder van de Vennootschap aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur vermeld in agendapunt 2, te ondertekenen.

5.3. Machtiging door de raad van bestuur aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

### **Verzaking**

Ondergetekende erkent tijdig te zijn ingelicht over de bijeenroeping van de raad van bestuur en van haar agenda, zoals hierboven vermeld, evenals over de aard en de inhoud van de verslagen en de andere documenten die aan deze raad van bestuur worden voorgelegd en waarvan hij kennis heeft of zal kunnen nemen. Hij verzaakt hierbij voor het overige aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot deze raad van bestuur, evenals aan het recht om de genoemde verslagen en documenten te ontvangen. Hij erkent bovendien dat hij over voldoende middelen beschikt om te worden ingelicht over de exacte datum van de raad van bestuur als deze niet op de in deze volmacht vermelde datum zou worden gehouden.

### **Bevoegdheden van de lasthebbers**

Iedere lasthebber krijgt hierbij de bevoegdheid om namens de ondergetekende:

1. deze raad van bestuur bij te wonen en, in voorkomend geval, te stemmen over haar uitstel;
2. deel te nemen aan elke andere raad van bestuur met dezelfde agenda, indien de eerste raad van bestuur zou zijn verdaagd of uitgesteld of niet regelmatig zou zijn samengeroepen;
3. elk agendapunt te wijzigen of weg te laten of een agendapunt toe te voegen, op voorwaarde dat alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de raad van bestuur en het hiermee eens zijn, en op voorwaarde dat instructies tot dergelijke wijziging, weglating of toevoeging aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
4. elk voorstel te doen over een agendapunt en elke wijziging van de voorstellen die door andere bestuurders worden gedaan voor te stellen op voorwaarde dat instructies tot dergelijk voorstel of wijziging van een voorstel aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;

5. te stemmen of zich te onthouden bij de stemming over alle voorstellen betreffende de agendapunten overeenkomstig de instructies die aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
6. alle notulen, aanwezigheidslijsten, registers, akten of documenten betreffende hetgeen voorafgaat te ondertekenen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze volmacht.

#### **Instructies aan de lasthebbers**


Ondergetekende geeft hierbij uitdrukkelijk opdracht aan de lasthebbers om deel te nemen aan de raad van bestuur, zelfs indien het bewijs niet voorligt dat de bestuurders geldig zijn opgeroepen tot de raad van bestuur of indien de betrokkenen niet allen hebben verzaakt aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot de raad van bestuur.

#### **Schadeloosstelling van de lasthebbers**

Ondergetekende verbindt er zich hierbij toe om de lasthebbers schadeloos te stellen voor elke schade die zij zouden kunnen oplopen ten gevolge van enige handeling gesteld ter uitvoering van deze volmacht, op voorwaarde evenwel dat zij de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd. Verder verbindt de ondergetekende zich ertoe niet de nietigheid van enig besluit goedgekeurd door de lasthebbers te vorderen en geen enkele schadevergoeding van hen te vorderen, op voorwaarde evenwel dat laatstgenoemden de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd.

Gedaan te:           Wolvertem

Op: Sep 27, 2021

  
\_\_\_\_\_  
cynthia Van Hulle (Sep 27, 2021 11:09 GMT+2)

Naam:   Cynthia Van Hulle

Functie: onafhankelijk bestuurder

## Volmacht voor bestuurder

Ondergetekende:

naam: **Jürgen Ingels**  
adres: Clemenceaustraat 177A, 2860 Sint-Katelijne-Waver  
vennootschapsnaam: **"Warehouses De Pauw" NV**  
exact adres: 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

verzaakt hierbij aan de oproeping tot de raad van bestuur

die plaatsvindt op: 29/09/2021

om: 08:00 uur

met dien verstande evenwel dat, mochten bepaalde verslagen of andere documenten niet tijdig beschikbaar zijn, de raad van bestuur wordt gehouden zo snel als mogelijk na hun terbeschikkingstelling

te: 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

en stelt aan als haar lasthebbers, met recht van indeplaatsstelling:

**DE PAUW Tony**

of

ieder ander bestuurder van de  
vennootschap

om hem op deze raad van bestuur te vertegenwoordigen.

### Agenda

#### 1. Kennisname van het verslag van de commissaris

Kennisname van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

#### 2. Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur

Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna tevens de "**GVV-Wet**" genoemd).

#### 3. Kapitaalverhoging in natura in het kader van het toegestaan kapitaal

3.1. Voorstel tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "DPG Media Services", met zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.506.340 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (hierna "**DPG Media Services**" of de "**Inbrenger**" genoemd) van een industriële site gelegen te gemeente Lokeren, Brandstraat 30, ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 1470/A/P0001 met een totale terreinoppervlakte volgens kadaster van 89.025 m<sup>2</sup> met inbegrip van alle daarop aanwezige gebouwen, constructies en installaties (waaronder de

2 aanwezige dieselgeneratoren gelegen in de technische ruimte) (hierna "**het Onroerend Goed**" genoemd), hierna "**de Inbreng**" genoemd.

3.2. Voorstel om de conventionele waarde van de inbreng in natura van het Onroerend Goed vast te stellen op de totale som van 25.675.000,00 EUR, zijnde het bedrag van de kapitaalverhoging (uitgiftepremie inbegrepen) (hierna "**de Inbrengwaarde**" genoemd).

3.3. Voorstel om de inbreng in natura van het voormeld Onroerend Goed te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (hierna tevens de "**VWAP**" of de "**Volume-Weighted Average Price**" genoemd) van een aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2021, die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021) gedurende 3 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "**Closing Datum**" genoemd) verminderd met een korting van 5% (hierna tevens de "**Uitgifteprijs**" genoemd).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

3.4. Voorstel om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten 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 2021).

3.5. Voorstel om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Voorstel om het saldo van de Inbrengwaarde te boeken als uitgiftepremie op een beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

#### **4. Wijziging van de statuten**

Wijziging van artikel 7 van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met voormelde beslissingen.

#### **5. Machtigingen**

5.1. Bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op



naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Machtiging door iedere bestuurder van de Vennootschap aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur vermeld in agendapunt 2, te ondertekenen.

5.3. Machtiging door de raad van bestuur aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

### **Verzaking**

Ondergetekende erkent tijdig te zijn ingelicht over de bijeenroeping van de raad van bestuur en van haar agenda, zoals hierboven vermeld, evenals over de aard en de inhoud van de verslagen en de andere documenten die aan deze raad van bestuur worden voorgelegd en waarvan hij kennis heeft of zal kunnen nemen. Hij verzaakt hierbij voor het overige aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot deze raad van bestuur, evenals aan het recht om de genoemde verslagen en documenten te ontvangen. Hij erkent bovendien dat hij over voldoende middelen beschikt om te worden ingelicht over de exacte datum van de raad van bestuur als deze niet op de in deze volmacht vermelde datum zou worden gehouden.

### **Bevoegdheden van de lasthebbers**

Iedere lasthebber krijgt hierbij de bevoegdheid om namens de ondergetekende:

1. deze raad van bestuur bij te wonen en, in voorkomend geval, te stemmen over haar uitstel;
2. deel te nemen aan elke andere raad van bestuur met dezelfde agenda, indien de eerste raad van bestuur zou zijn verdaagd of uitgesteld of niet regelmatig zou zijn samengeroepen;
3. elk agendapunt te wijzigen of weg te laten of een agendapunt toe te voegen, op voorwaarde dat alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de raad van bestuur en het hiermee eens zijn, en op voorwaarde dat instructies tot dergelijke wijziging, weglating of toevoeging aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
4. elk voorstel te doen over een agendapunt en elke wijziging van de voorstellen die door andere bestuurders worden gedaan voor te stellen op voorwaarde dat instructies tot dergelijk voorstel of wijziging van een voorstel aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;

5. te stemmen of zich te onthouden bij de stemming over alle voorstellen betreffende de agendapunten overeenkomstig de instructies die aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
6. alle notulen, aanwezigheidslijsten, registers, akten of documenten betreffende hetgeen voorafgaat te ondertekenen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze volmacht.

#### **Instructies aan de lasthebbers**


Ondergetekende geeft hierbij uitdrukkelijk opdracht aan de lasthebbers om deel te nemen aan de raad van bestuur, zelfs indien het bewijs niet voorligt dat de bestuurders geldig zijn opgeroepen tot de raad van bestuur of indien de betrokkenen niet allen hebben verzaakt aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot de raad van bestuur.

#### **Schadeloosstelling van de lasthebbers**

Ondergetekende verbindt er zich hierbij toe om de lasthebbers schadeloos te stellen voor elke schade die zij zouden kunnen oplopen ten gevolge van enige handeling gesteld ter uitvoering van deze volmacht, op voorwaarde evenwel dat zij de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd. Verder verbindt de ondergetekende zich ertoe niet de nietigheid van enig besluit goedgekeurd door de lasthebbers te vorderen en geen enkele schadevergoeding van hen te vorderen, op voorwaarde evenwel dat laatstgenoemden de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd.

Gedaan te:           Wolvertem

Op: Sep 27, 2021

  
\_\_\_\_\_  
jürgen ingels (Sep 27, 2021 13:59 GMT+2)

Naam:   Jürgen Ingels

Functie: onafhankelijk bestuurder

## Volmacht voor bestuurder

Ondergetekende:  
naam: **Rik Vandenberghe**  
adres: Kipdorpvest 60, 2000 Antwerpen  
vennootschapsnaam: **"Warehouses De Pauw" NV**  
exact adres: 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

verzaakt hierbij aan de oproeping tot de raad van bestuur  
die plaatsvindt op: 29/09/2021  
om: 08:00 uur  
met dien verstande evenwel dat, mochten bepaalde verslagen of andere documenten niet tijdig beschikbaar zijn, de raad van bestuur wordt gehouden zo snel als mogelijk na hun terbeschikkingstelling  
te: 1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15

en stelt aan als haar lasthebbers, met recht van indeplaatsstelling:  
**DE PAUW Tony** of ieder ander bestuurder van de  
vennootschap  
om hem op deze raad van bestuur te vertegenwoordigen.

### Agenda

#### 1. Kennisname van het verslag van de commissaris

Kennisname van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

#### 2. Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur

Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna tevens de "**GVV-Wet**" genoemd).

#### 3. Kapitaalverhoging in natura in het kader van het toegestaan kapitaal

3.1. Voorstel tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "DPG Media Services", met zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.506.340 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (hierna "**DPG Media Services**" of de "**Inbrenger**" genoemd) van een industriële site gelegen te gemeente Lokeren, Brandstraat 30, ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 1470/A/P0001 met een totale terreinoppervlakte volgens kadaster van 89.025 m<sup>2</sup> met inbegrip van alle daarop aanwezige gebouwen, constructies en installaties (waaronder de

2 aanwezige dieselgeneratoren gelegen in de technische ruimte) (hierna "**het Onroerend Goed**" genoemd), hierna "**de Inbreng**" genoemd.

3.2. Voorstel om de conventionele waarde van de inbreng in natura van het Onroerend Goed vast te stellen op de totale som van 25.675.000,00 EUR, zijnde het bedrag van de kapitaalverhoging (uitgiftepremie inbegrepen) (hierna "**de Inbrengwaarde**" genoemd).

3.3. Voorstel om de inbreng in natura van het voormeld Onroerend Goed te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (hierna tevens de "**VWAP**" of de "**Volume-Weighted Average Price**" genoemd) van een aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2021, die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021) gedurende 3 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "**Closing Datum**" genoemd) verminderd met een korting van 5% (hierna tevens de "**Uitgifteprijs**" genoemd).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

3.4. Voorstel om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten 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 2021).

3.5. Voorstel om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Voorstel om het saldo van de Inbrengwaarde te boeken als uitgiftepremie op een beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

#### **4. Wijziging van de statuten**

Wijziging van artikel 7 van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met voormelde beslissingen.

#### **5. Machtigingen**

5.1. Bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op

naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Machtiging door iedere bestuurder van de Vennootschap aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur vermeld in agendapunt 2, te ondertekenen.

5.3. Machtiging door de raad van bestuur aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

### **Verzaking**

Ondergetekende erkent tijdig te zijn ingelicht over de bijeenroeping van de raad van bestuur en van haar agenda, zoals hierboven vermeld, evenals over de aard en de inhoud van de verslagen en de andere documenten die aan deze raad van bestuur worden voorgelegd en waarvan hij kennis heeft of zal kunnen nemen. Hij verzaakt hierbij voor het overige aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot deze raad van bestuur, evenals aan het recht om de genoemde verslagen en documenten te ontvangen. Hij erkent bovendien dat hij over voldoende middelen beschikt om te worden ingelicht over de exacte datum van de raad van bestuur als deze niet op de in deze volmacht vermelde datum zou worden gehouden.

### **Bevoegdheden van de lasthebbers**

Iedere lasthebber krijgt hierbij de bevoegdheid om namens de ondergetekende:

1. deze raad van bestuur bij te wonen en, in voorkomend geval, te stemmen over haar uitstel;
2. deel te nemen aan elke andere raad van bestuur met dezelfde agenda, indien de eerste raad van bestuur zou zijn verdaagd of uitgesteld of niet regelmatig zou zijn samengeroepen;
3. elk agendapunt te wijzigen of weg te laten of een agendapunt toe te voegen, op voorwaarde dat alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de raad van bestuur en het hiermee eens zijn, en op voorwaarde dat instructies tot dergelijke wijziging, weglating of toevoeging aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
4. elk voorstel te doen over een agendapunt en elke wijziging van de voorstellen die door andere bestuurders worden gedaan voor te stellen op voorwaarde dat instructies tot dergelijk voorstel of wijziging van een voorstel aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;

5. te stemmen of zich te onthouden bij de stemming over alle voorstellen betreffende de agendapunten overeenkomstig de instructies die aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
6. alle notulen, aanwezigheidslijsten, registers, akten of documenten betreffende hetgeen voorafgaat te ondertekenen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze volmacht.

#### **Instructies aan de lasthebbers**


Ondergetekende geeft hierbij uitdrukkelijk opdracht aan de lasthebbers om deel te nemen aan de raad van bestuur, zelfs indien het bewijs niet voorligt dat de bestuurders geldig zijn opgeroepen tot de raad van bestuur of indien de betrokkenen niet allen hebben verzaakt aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot de raad van bestuur.

#### **Schadeloosstelling van de lasthebbers**

Ondergetekende verbindt er zich hierbij toe om de lasthebbers schadeloos te stellen voor elke schade die zij zouden kunnen oplopen ten gevolge van enige handeling gesteld ter uitvoering van deze volmacht, op voorwaarde evenwel dat zij de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd. Verder verbindt de ondergetekende zich ertoe niet de nietigheid van enig besluit goedgekeurd door de lasthebbers te vorderen en geen enkele schadevergoeding van hen te vorderen, op voorwaarde evenwel dat laatstgenoemden de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd.

Gedaan te:       Wolvertem

Op: Sep 27, 2021

  
Rik Vandenberghe (Sep 27, 2021 11:16 GMT+2)

Naam: Rik Vandenberghe

Functie: voorzitter

## Volmacht voor bestuurder

Ondergetekende:  
naam: **Frank Meysman**  
adres: **Drielindenbaan 66, 1785 Merchtem**  
vennootschapsnaam: **"Warehouses De Pauw" NV**  
exact adres: **1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15**

verzaakt hierbij aan de oproeping tot de raad van bestuur  
die plaatsvindt op: **29/09/2021**  
om: **08:00** uur  
met dien verstande evenwel dat, mochten bepaalde verslagen of andere documenten niet tijdig beschikbaar zijn, de raad van bestuur wordt gehouden zo snel als mogelijk na hun terbeschikkingstelling  
te: **1861 Wolvertem (Meise), Blakebergen 15**

en stelt aan als haar lasthebbers, met recht van indeplaatsstelling:  
**DE PAUW Tony** of ieder ander bestuurder van de  
vennootschap  
om hem op deze raad van bestuur te vertegenwoordigen.

### Agenda

#### 1. Kennisname van het verslag van de commissaris

Kennisname van het verslag van de commissaris bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingsmethoden en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, en bevattende een beoordeling of de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

#### 2. Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur

Finalisering en goedkeuring van het verslag van de raad van bestuur over het belang van de voorgestelde inbreng in natura, bevattende een beschrijving van de inbreng in natura, een gemotiveerde waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, met vermelding van de identiteit van de persoon die de inbreng zal doen, en inzake de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, opgesteld overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 26 §2 van de wet van 12 mei 2014 op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna tevens de "**GVV-Wet**" genoemd).

#### 3. Kapitaalverhoging in natura in het kader van het toegestaan kapitaal

3.1. Voorstel tot inbreng in natura in de Vennootschap, met ingang van heden, door de naamloze vennootschap "**DPG Media Services**", met zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403.506.340 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (hierna "**DPG Media Services**" of de "**Inbrenger**" genoemd) van een industriële site gelegen te gemeente Lokeren, Brandstraat 30, ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 1470/A/P0001 met een totale terreinoppervlakte volgens kadaster van 89.025 m<sup>2</sup> met inbegrip van alle daarop aanwezige gebouwen, constructies en installaties (waaronder de

2 aanwezige dieselmotoren gelegen in de technische ruimte) (hierna "**het Onroerend Goed**" genoemd), hierna "**de Inbreng**" genoemd.

3.2. Voorstel om de conventionele waarde van de inbreng in natura van het Onroerend Goed vast te stellen op de totale som van 25.675.000,00 EUR, zijnde het bedrag van de kapitaalverhoging (uitgiftepremie inbegrepen) (hierna "**de Inbrengwaarde**" genoemd).

3.3. Voorstel om de inbreng in natura van het voormeld Onroerend Goed te vergoeden door de toewijzing van nieuwe aandelen (hierna tevens "**Nieuwe aandelen**" genoemd), uitgegeven tegen een uitgifteprijs die bepaald werd aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (hierna tevens de "**VWAP**" of de "**Volume-Weighted Average Price**" genoemd) van een aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2021, die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021) gedurende 3 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (de "**Closing Datum**" genoemd) verminderd met een korting van 5% (hierna tevens de "**Uitgifteprijs**" genoemd).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

3.4. Voorstel om het kapitaal te verhogen met een bedrag dat overeenstemt met de som van het aantal aandelen dat is uitgegeven als vergoeding voor de inbreng, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (dit is afgerond EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond.

De Nieuwe Aandelen die naar aanleiding van de Inbreng worden uitgegeven, zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten 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 2021).

3.5. Voorstel om de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap gelijk te schakelen.

3.6. Voorstel om het saldo van de Inbrengwaarde te boeken als uitgiftepremie op een beschikbare rekening "Beschikbare uitgiftepremies" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

3.7. Inschrijving en volstorting van de Nieuwe Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng.

3.8. Vaststelling van de totstandkoming van de kapitaalverhoging.

#### **4. Wijziging van de statuten**

Wijziging van artikel 7 van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met voormelde beslissingen.

#### **5. Machtigingen**

5.1. Bijzondere machtiging aan:

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en alle persberichten en andere documenten in verband met de kapitaalverhoging goed te keuren en te laten publiceren;

- iedere bestuurder van de Vennootschap, aan Mickaël Van den Hauwe (CFO van de Vennootschap) en aan Johanna Vermeeren (General Counsel van de Vennootschap), allen individueel bevoegd, om de Nieuwe Aandelen in te schrijven in het register van de aandelen op





naam respectievelijk (in voorkomend geval) al het nuttige of noodzakelijke doen voor de dematerialisatie van de Nieuwe Aandelen.

5.2. Machtiging door iedere bestuurder van de Vennootschap aan elke bestuurder van de Vennootschap, alleen handelend, om de notulen van deze vergadering van de raad van bestuur, alsook het voormelde verslag van de raad van bestuur vermeld in agendapunt 2, te ondertekenen.

5.3. Machtiging door de raad van bestuur aan de instrumenterende notaris of een medewerker van de instrumenterende notaris:

- teneinde in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen met betrekking tot de in onderhavige akte voorkomende vastgoedbeschrijving te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit;

- om de gecoördineerde tekst van de statuten van de Vennootschap op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake; en

- om alles te doen wat nodig of nuttig is met het oog op de neerlegging van deze notulen (in voorkomend geval bij uittreksel) en de verslagen opgemaakt in toepassing van artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, de registratie van de notariële akte(s) en de bekendmaking van de beslissingen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

#### **Verzaking**

Ondergetekende erkent tijdig te zijn ingelicht over de bijeenroeping van de raad van bestuur en van haar agenda, zoals hierboven vermeld, evenals over de aard en de inhoud van de verslagen en de andere documenten die aan deze raad van bestuur worden voorgelegd en waarvan hij kennis heeft of zal kunnen nemen. Hij verzaakt hierbij voor het overige aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot deze raad van bestuur, evenals aan het recht om de genoemde verslagen en documenten te ontvangen. Hij erkent bovendien dat hij over voldoende middelen beschikt om te worden ingelicht over de exacte datum van de raad van bestuur als deze niet op de in deze volmacht vermelde datum zou worden gehouden.

#### **Bevoegdheden van de lasthebbers**

Iedere lasthebber krijgt hierbij de bevoegdheid om namens de ondergetekende:

1. deze raad van bestuur bij te wonen en, in voorkomend geval, te stemmen over haar uitstel;
2. deel te nemen aan elke andere raad van bestuur met dezelfde agenda, indien de eerste raad van bestuur zou zijn verdaagd of uitgesteld of niet regelmatig zou zijn samengeroepen;
3. elk agendapunt te wijzigen of weg te laten of een agendapunt toe te voegen, op voorwaarde dat alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de raad van bestuur en het hiermee eens zijn, en op voorwaarde dat instructies tot dergelijke wijziging, weglating of toevoeging aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
4. elk voorstel te doen over een agendapunt en elke wijziging van de voorstellen die door andere bestuurders worden gedaan voor te stellen op voorwaarde dat instructies tot dergelijk voorstel of wijziging van een voorstel aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;



5. te stemmen of zich te onthouden bij de stemming over alle voorstellen betreffende de agendapunten overeenkomstig de instructies die aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de raad van bestuur;
6. alle notulen, aanwezigheidslijsten, registers, akten of documenten betreffende hetgeen voorafgaat te ondertekenen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze volmacht.

#### Instructies aan de lasthebbers

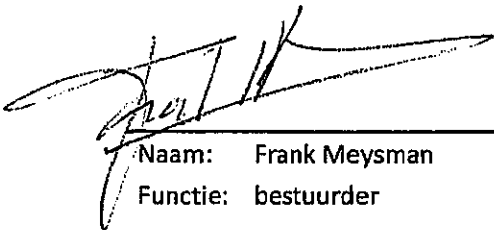
Ondergetekende geeft hierbij uitdrukkelijk opdracht aan de lasthebbers om deel te nemen aan de raad van bestuur, zelfs indien het bewijs niet voorligt dat de bestuurders geldig zijn opgeroepen tot de raad van bestuur of indien de betrokkenen niet allen hebben verzaakt aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot de raad van bestuur.

#### Schadeloosstelling van de lasthebbers

Ondergetekende verbindt er zich hierbij toe om de lasthebbers schadeloos te stellen voor elke schade die zij zouden kunnen oplopen ten gevolge van enige handeling gesteld ter uitvoering van deze volmacht, op voorwaarde evenwel dat zij de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd. Verder verbindt de ondergetekende zich ertoe niet de nietigheid van enig besluit goedgekeurd door de lasthebbers te vorderen en geen enkele schadevergoeding van hen te vorderen, op voorwaarde evenwel dat laatstgenoemden de grenzen van hun bevoegdheden hebben nageleefd.

Gedaan te: Wolvertem

Op: 27 september 2021



---

Naam: Frank Meysman

Functie: bestuurder

(de handtekening laten voorafgaan door een handgeschreven "goed voor volmacht")

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE

Deze uitgifte werd neergelegd voor registratie,  
met als enig doel de neerlegging ter Griffie van  
de Rechtbank van Koophandel.

