



Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur inzake de inbreng in natura (artikel 7:197 WVV) en de uitgifte van aandelen (artikel 7:179 WVV)

Inhoud

1	OPDRACHT	2
2	IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING	4
2.1	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGGENIETENDE VENNOOTSCHAP	4
2.2	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGER	4
2.3	IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING	5
3	DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENE VERGOEDING VAN DE INBRENG	6
4	CONCLUSIE VAN DE COMMISSARIS AAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP	7
4.1	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE INBRENG IN NATURA (KRACHTENS ARTIKEL 7:197 §1 VAN HET WVV)	7
4.2	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE UITGIFTE VAN AANDELEN (KRACHTENS ARTIKEL 7:179 § 1 VAN HET WVV)	7
4.3	NO FAIRNESS OPINION	7
4.4	VERANTWOODELIJKHEID VAN HET BESTUURSORGaan BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	7
4.5	VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA: EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	8
4.6	BEPERKING VAN HET GEBRUIK VAN DIT VERSLAG	9

1 Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV"), werden wij in de opdrachtbrief van 26 september 2021 aangesteld door het bestuursorgaan van Warehouses De Pauw NV ("de vennootschap"), teneinde verslag uit te brengen over het verslag van het bestuursorgaan inzake de inbreng in natura.

Artikel 7:197 § 1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen luidt als volgt:

"De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor aangewezen door het bestuursorgaan onderzoekt in het in artikel 7:179, § 1, tweede lid, bedoelde verslag de door het bestuursorgaan toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden. Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methodes van waardering. Het verslag geeft aan of de waardebeoordelingen waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt."

Onze opdracht 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").

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van een inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren van 26 mei 2021.

Gezien de inbreng in natura gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, werden wij conform artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen eveneens aangesteld om verslag uit te brengen over de vraag of de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur, die handelt binnen het toegestaan kapitaal, die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Artikel 7:179 § 1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen luidt als volgt:

"De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een externe accountant aangewezen door het bestuursorgaan, beoordeelt in een verslag of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens 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."

De kapitaalverhoging door inbreng in natura zal plaatsvinden in het kader van het toegestaan kapitaal.

De Raad van Bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura, van het Onroerend Goed, gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 8 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van dit artikel 8 luidt letterlijk:

"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.(...)”.

De machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 6 mei 2021, onder nummer 0328687.

Op heden heeft de Raad van Bestuur nog geen gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal, bijgevolg bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus nog:

- I. EUR 104.202.599,66 voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- II. EUR 104.202.599,66 voor zover het een kapitaalverhoging betreft in het kader van een keuzedividend;
- III. EUR 20.840.519,93 voor zover het een kapitaalverhoging in natura betreft of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging in het totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 208.405.199,33.

De kapitaalverhoging naar aanleiding van de Inbreng, kadert binnen de aan de Raad van Bestuur verleende machtiging onder punt III hierboven. Na de realisatie van deze geplande Inbreng in natura en de ermee gepaard gaande kapitaalverhoging zal het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal in het kader van een kapitaalverhoging in natura of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht, nog EUR 19.959.255,68 bedragen.

2 Identificatie van de verrichting

2.1 Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

De naamloze vennootschap Warehouses De Pauw werd opgericht bij akte verleden voor Meester Paul De Ruyver, notaris te Liedekerke op 27 mei 1977. De oprichtingsakte werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 21 juni 1977 onder het nummer 2249-1.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 21 mei 2021 bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 juni 2021 onder het nummer 21334064.

De maatschappelijke zetel van de vennootschap is gevestigd te 1861 Meise/Wolvertem, Blakebergen 15.

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0417.199.869.

Volgens de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen zijn de aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouders	Aantal aandelen
BlackRock-gerelateerde bedrijven	9 448 417
AXA investment Managers NV	4 738 986
Familie Jos De Pauw	44 079 046
Publiek	125 736 558
Totaal	184 003 007

2.2 Identificatie van de inbrenger

DPG Media Services NV, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Mediaplein 1, ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0403.506.340, opgericht op 22 juni 1954 onder de benaming Femmes d'Aujourd'hui SA, bij akte verleden voor notaris Guy Mourlon Beernaert te Brussel, laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Matthieu Derynck te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 september 2019 onder het nummer 19333866.

2.3 Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de vennootschap, ontvangen op datum van 28 september 2021, wordt voorgesteld om door een inbreng in natura het kapitaal te verhogen met 881 264,25 EUR, om het te verhogen van 210 814 121,48 EUR tot 211 695 385,73 EUR.

Het huidige kapitaal bedraagt 210 814 121,48 EUR en wordt vertegenwoordigd door 184 003 007 aandelen met een fractiewaarde van 1/184 003 007 van het kapitaal.

Het bestuursorgaan van de inbrenggenietende vennootschap is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is aangezien: *“Door de verwerving van deze site naar aanleiding van de Inbreng, voegt de Vennootschap een strategische site toe aan haar vastgoedportefeuille gezien deze site gelegen is op een gegeerde locatie met hoge visibiliteit door de ligging aan de E-17. Voor het bebouwde gedeelte van de site wordt bovendien een terbeschikkingstellingsovereenkomst type triple net afgesloten en daarnaast biedt het onbebouwde gedeelte van deze site een interessant toekomstig ontwikkelingspotentieel”*.

Het bestuursorgaan geeft aan dat, in ruil voor de inbreng in natura, de vennootschap 769 186 nieuwe aandelen zal uitgeven zonder vermelding van een nominale waarde.

2.4 Beschrijving van de ingebrachte bestanddelen

De inbreng in natura wordt als volgt omschreven door de raad van bestuur:

“De Vennootschap en de Inbrenger (zoals hierna gedefinieerd) zullen een akkoord (hierna de Inbrengovereenkomst) sluiten, krachtens dewelke de Inbrenger een industriële site gelegen te gemeente Lokeren, Brandstraat 30, ten kadaster gekend onder het nummer 1470/00A000 met een totale terreinoppervlakte van 86.726 m² (waaronder 23.218 m² bebouwd industrieterrein en 63.508 m² onbebouwd industrieterrein) 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 (het Onroerend Goed).

Het Onroerend Goed zal vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden in de Vennootschap worden ingebracht, waarbij WDP het Onroerend Goed integraal, zoals vermeld hierboven ter beschikking zal stellen van de Inbrenger vanaf Closing Datum.”

De door partijen gehanteerde waardering van het hierboven beschreven Onroerend Goed is gebaseerd op een verslag van de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle, vertegenwoordigd door Greet Hex, gedateerd op 15 september 2021. De vastgoeddeskundige kent een reële waarde aan het Onroerend Goed toe van 25 720 000,00 EUR. De waardering van het Onroerend Goed wordt in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan als volgt omschreven:

“De waarde van het Onroerend Goed dat door de Inbrenger wordt ingebracht, wordt bepaald op EUR 25.675.000 (de Inbrengwaarde). Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de huidige staat van het pand, de strategische ligging ervan met mooie visibiliteit vanop de E-17, het ontwikkelingspotentieel van het onbebouwd terrein en het feit dat er een terbeschikkingstellingsovereenkomst type triple net wordt afgesloten. Deze waarderingsmethode wordt door de Raad van Bestuur als adequaat beschouwd voor de Inbreng van het Onroerend Goed.

De Inbrengwaarde van 25.675.000,00 EUR is dus niet hoger dan de reële waarde van 25 720 000,00 EUR die door de vastgoeddeskundige aan het Onroerend Goed werd toegekend.

3 De als tegenprestatie toegekende vergoeding van de inbreng

Als vergoeding voor de hiervoor beschreven inbreng in natura ten bedrage van 25.675.000 EUR zullen aan DPG Media Services NV 769 186 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde worden toegekend. Deze aandelen zullen deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 1 januari 2021 en zullen dezelfde rechten hebben als de huidige aandelen. De inbreng in natura wordt door de raad van bestuur uitgevoerd in het kader van het toegestaan kapitaal.

Dit aantal aandelen werd bekomen door de overeengekomen inbrengwaarde te delen door de uitgifteprijs. De "Uitgifteprijs" is gelijk aan (afgerond) 33,38 EUR, en werd bepaald aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (de VWAP of de Volume-Weighted Average Price) van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2021, die een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021) gedurende 3 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de closing datum verminderd met een korting van 5%. Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het lagere geheel getal worden afgerond. Het eventuele verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

Het verschil van in totaal 31,99 EUR tussen de inbrengwaarde (25.675.000 EUR) en de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen (25 674 968,01 EUR) wordt door de inbrenger per overeenkomst kwijtgescholden. De inbreng werd aldus bepaald op 25 674 968,01 EUR.

Het aantal nieuwe uit te geven aandelen werd als volgt bekomen:

$$\frac{25\ 674\ 968,01}{33,38} = 769\ 186 \text{ nieuwe aandelen}$$

De geplande inbreng kan dus als volgt worden samengevat:

	Toestand vóór de inbreng (30 juni 2021)	Inbreng	Toestand na de inbreng
Kapitaal	210.814.121,48	881.249,25	211.695.370,73
Uitgiftepremies	1.181.472.186,37	24.793.745,49	1.206.265.931,86
Reserves en overgedragen resultaten	1.561.570.014,85	0,00	1.561.570.014,85
Eigen vermogen	2.953.856.322,70	25.674.994,74	2.979.531.317,44
Aantal aandelen	184.003.007	769.173	184.772.180
Fractiewaarde per aandeel	1,15	1,15	1,15
Boekwaarde per aandeel	16,05	33,38	16,13

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 donderdag 30 september 2021, de "Closing Datum", bedroeg EUR 33,38 (afgerond). Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

4 Conclusie van de commissaris aan de raad van bestuur 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 raad van bestuur 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 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 waarderingmethodes;
- 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 raad van bestuur 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



Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Bijlage het verslag: Ontwerpverslag van het bestuursorgaan

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited