



Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van
20 september 2023 inzake de kapitaalverhoging door inbreng in natura

Inhoud

1	OPDRACHT	2
2	IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING	5
2.1	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGGENIETENDE VENNOOTSCHAP	5
2.2	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGERS	5
2.3	BESCHRIJVING VAN DE INGEBRACHTE BESTANDDELEN	5
2.4	VOORGESTELDE VERRICHTING	6
3	DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING VAN DE INBRENG	7
3.1	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE INBRENG IN NATURA (KRACHTENS ARTIKEL 7:197 §1 VAN HET WVV)	8
3.2	CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE UITGIFTE VAN AANDELEN (KRACHTENS ARTIKEL 7:179 § 1 VAN HET WVV)	8
3.3	NO FAIRNESS OPINION	8
3.4	VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	8
3.5	VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS BETREFFENDE DE INBRENG IN NATURA EN DE UITGIFTE VAN AANDELEN	9
3.6	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 6 juni 2023 aangesteld door de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV (“de vennootschap”), teneinde verslag uit te brengen inzake de geplande 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 waarderingsmethoden. 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 waardebepalingen 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 de raad van bestuur in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur 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 raad van bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van het onroerend goed en de van de inbrenger haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de opstalovereenkomst en leasingovereenkomst met KBC Immolease (verder: “de Inbreng”), 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. 116.851.191,00 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. 116.851.191,00 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. 23.370.238,20 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 deze machtiging 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."

Op 2 februari 2023 werd een buitengewone algemene vergadering gehouden, voor Alexis Lemmerling, notaris te Brussel, die de hernieuwing van de machtiging inzake het toegestaan kapitaal heeft goedgekeurd. De machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 16 februari 2023, onder nummer 23314652.

Tot op heden heeft de Raad van Bestuur één maal gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal onder artikel 8, meer bepaald bij de kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend op 17 mei 2023, bij proces-verbaal opgesteld door meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 mei 2023 daarna, onder nummer 23349179.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus:

- I. 116 851 191,00 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;
- II. 113.256.292,67 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- III. 23 370 238,20 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 gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 233 702 382,00 EUR.

Bijgevolg is momenteel nog 230 107 483,67 EUR beschikbaar onder het globale toegestaan kapitaal, waarvan nog 23 370 238,20 EUR kan worden aangewend binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging onder punt III.

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 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 23 141 753,79 EUR 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 2 februari 2023, bij akte verleden voor notaris Alexis Lemmerling te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 februari 2023 onder het nummer 23314652.

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 meest recente kennisgevingen die de vennootschap momenteel heeft ontvangen zijn de aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouders	Aantal aandelen
BlackRock-gerelateerde bedrijven	9 448 417
AXA investment Managers NV	4 738 986
Norges Bank	6 165 853
Familie Jos De Pauw	46 022 447
Publiek	140 742 363
Totaal	207 118 066

2.2 Identificatie van de inbrengers

Power Solutions NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Vosveld 41, 2210 Wijnegem, en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0414.641.049, opgericht op 12 december 1974 bij akte verleden voor notaris Anna Delwaide-Schautteet te Borgloon, laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Jan Muller te Waasmunster, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 maart 2012 onder het nummer 12068126 (de Inbrenger).

2.3 Beschrijving van de ingebrachte bestanddelen

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

“De Inbrenger is eigenaar van een perceel grond gelegen te Blikstraat 2, 2210 Wijnegem, kadastraal gekend als Wijnegem, sectie A, nummer 162/E, met een totale grondoppervlakte van 7.953 m² (de Grond).

Op 23 februari 2015 hebben de Inbrenger en KBC Immolease NV een overeenkomst tot onroerende financiële leasing gesloten met betrekking tot de Grond voor de oprichting van het Gebouw (hierna gedefinieerd) (de Leasingovereenkomst).

In het kader van de Leasingovereenkomst heeft de Inbrenger een recht van opstal toegekend aan KBC Immolease NV, middels notariële akte verleden voor notaris Michel Robeyns op 23 februari 2015 (respectievelijk, het Opstalrecht en de Opstalovereenkomst). KBC Immolease NV is voor de duurtijd van het Opstalrecht eigenaar van de door haar op de Grond opgerichte opstallen, bestaande uit een bedrijfsgebouw met 1.281m² kantoorruimte, twee hallen van 2.086m² en 366m², ca. 2.560m² buitenopslag en 16 buitenparkeerplaatsen (het Gebouw).

Op Closing Datum (zoals hierna gedefinieerd) zal de Inbrenger de Grond en zijn rechten en verplichtingen uit de Opstalovereenkomst en de Leasingovereenkomst (samen de Onroerende Goederen) inbrengen (de Inbreng) volgens de modaliteiten bepaald in de kaderovereenkomst die op 20 september 2023 werd gesloten tussen de Vennootschap en de Inbrenger (de Kaderovereenkomst).

Met Closing Datum wordt in dit verslag bedoeld 20 september 2023, zijnde de datum waarop de Vennootschap de Inbreng goedkeurt, de verhoging van het kapitaal van de Vennootschap wordt vastgesteld en op de nieuw uit te geven aandelen in het kader van de Inbreng van de Onroerende Goederen zal worden ingeschreven.

De Inbreng zal vergoed worden door de uitgifte door de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestane kapitaal, van 199 426 van de Vennootschap aan de Inbrenger tegen een uitgifteprijs van EUR 23,104 per nieuw aandeel zoals hierna toegelicht.

Onmiddellijk na de Inbreng zullen de Grond en het Gebouw ter beschikking worden gesteld door WDP aan de Inbrenger middels een terbeschikkingstellingsovereenkomst”

De door partijen gehanteerde waardering van de hierboven beschreven onroerend goed is gebaseerd op een verslag van vastgoeddeskundige JLL, vertegenwoordigd door Greet Hex, gedateerd op 20 september 2023. De vastgoeddeskundige kent een reële waarde aan het onroerend goed toe van 4 490 000,00 EUR. De waardering van het onroerend goed wordt in het ontwerpverslag van de raad van bestuur als volgt omschreven:

“De inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de Inbrenger en de Vennootschap vastgesteld op EUR 4.607.483,16 (vrij op naam) (de Inbrengwaarde), hetgeen overeenstemt met de investeringswaarde van de Onroerende Goederen. Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de rechten en plichten van de Inbrenger onder de Leasingovereenkomst en de Opstalovereenkomst, de huidige staat van de Grond en het Gebouw, de strategische ligging ervan alsook de verwachte huuropbrengsten op basis van de op de Closing Datum met de Inbrenger af te sluiten terbeschikkingstellingsovereenkomst.”

De Inbrengwaarde van 4.607.483,16 EUR is dus niet meer dan 5% hoger dan de reële waarde van 4 490 000,00 EUR die door de vastgoeddeskundige aan het onroerend goed werd toegekend, overeenkomstig artikel 49 §1 en §3 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”).

2.4 Voorgestelde verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van de raad van bestuur van de vennootschap op datum van 19 september 2023 wordt er voorgesteld het kapitaal te verhogen met 228 484,41 EUR en de uitgiftepremies met 4 378 975,80 EUR door inbreng in natura om aldus het kapitaal te verhogen tot 237 525 764,74 EUR.

Het huidig kapitaal bedraagt 237.297.280,33 EUR en wordt vertegenwoordigd door 207 118 066 aandelen met een fractiewaarde van 1/207 118 066 van het kapitaal.

De raad van bestuur van de inbrenggenietende vennootschap is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is aangezien: *“ Door de verwerving van de Onroerende Goederen naar aanleiding van de Inbreng, voegt de Vennootschap strategisch gelegen vastgoed toe aan haar portefeuille, dat een onmiddellijk rendement oplevert.”*

De raad van bestuur geeft aan dat, in ruil voor de inbreng in natura de vennootschap 199 426 nieuwe aandelen op naam zal uitgeven zonder vermelding van een nominale waarde.

3 De als tegenprestatie toegekende vergoeding van de inbreng

Als vergoeding voor de hiervoor beschreven inbreng in natura ten bedrage van 4 607 483,16 EUR zullen aan Power Solutions NV 199 426 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde worden toegekend. Deze aandelen zullen deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 1 januari 2023 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 23,10 EUR (afgerond op twee decimalen) en werd bepaald aan de hand van de volumegewogen gemiddelde slotkoers (de VWAP of de Volume Weighted Average Price) van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2023, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2023) gedurende een periode van twee (2) handelsdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van vijf procent (5%).

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

$$\frac{4\,607\,483,16}{23,104} = 199\,426 \text{ nieuwe aandelen}$$

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 2023, zoals op woensdag 28 juli 2023 gepubliceerd in de tussentijdse resultaten van de Vennootschap over de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023 bedroeg 20,1 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 20 september 2023, de Closing Datum, bedroeg 25,24 EUR. Derhalve stelt de Raad van Bestuur vast dat de conventioneel overeengekomen Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen van 23,104 EUR in overeenstemming is met de GVV-Wet.

Conclusie van de commissaris aan de raad van bestuur van de vennootschap

Overeenkomstig artikelen 7:179 §1 en 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen brengen wij aan de raad van bestuur, welke handelt binnen het toegestaan kapitaal, verslag uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij zijn aangesteld op 6 juni 2023.

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”.

3.1 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 de raad van bestuur op datum van 25 april 2023 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 methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingmethodes leidt tot de waarden van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met het aantal en met de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De werkelijke vergoeding bestaat uit maximaal 199 426 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde. Deze aandelen zullen deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 1 januari 2023 en zullen dezelfde rechten hebben als de huidige aandelen.

3.2 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 de raad van bestuur 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.

3.3 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”).

3.4 Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

De raad van bestuur 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.

3.5 Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- het onderzoeken van de door de raad van bestuur gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden;
- 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 de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van de raad van bestuur 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.

3.6 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 Antwerpen.

De commissaris

Digitally signed by
Kathleen De Brabander
Signed By: Kathleen De Brabander (Signature)
Signing Time: 19-Sep-2023 | 22:33 CEST
 C: BE
Issuer: Citizen CA
778F6CBC978846B7832701C4CBA22CAB

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Bijlage: Ontwerpverslag van de raad van bestuur

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

WAREHOUSES DE PAUW

Naamloze vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Blakebergen 15, 1861 Wolvertem

Ondernemingsnummer

(RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling):

0417.199.869

WDP of de Vennootschap

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

**OPGESTELD MET TOEPASSING VAN DE ARTIKELEN 7:179, §1 JUNCTO 7:197, §1 VAN HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (WVV) EN ARTIKEL 26, §2 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE
DE GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

M.B.T. DE MODALITEITEN VAN DE INBRENG IN NATURA VAN ONROERENDE GOEDEREN IN WDP

I. INLEIDING

De raad van bestuur van de Vennootschap (de **Raad van Bestuur**) legt hierbij zijn bijzonder verslag voor dat werd opgesteld overeenkomstig de artikelen 7:179, §1 *juncto* 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (**WVV**) met betrekking tot de voorgestelde kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura van de Onroerende Goederen (zoals hierna gedefinieerd) door Power Solutions NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Vosveld 41, 2210 Wijnegem, en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0414.641.049 (de **Inbrenger**) tegen uitgifte van 199.426 nieuwe aandelen van de Vennootschap aan een uitgifteprijs van (afgerond) EUR 23,10 per aandeel.

Overeenkomstig artikel 7:197, §1, eerste lid WVV verantwoordt de Raad van Bestuur in dit verslag waarom de inbreng in het belang is van de Vennootschap, beschrijft hij elke inbreng in natura, motiveert hij de waardering van elke inbreng in natura en geeft hij aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV verantwoordt de Raad van Bestuur eveneens de uitgifteprijs en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Op grond van artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de **GVV-wet**) dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een GVV het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toe te lichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de Raad van Bestuur dit verslag in ontwerp voorgelegd aan de commissaris van de Vennootschap, zijnde Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander (de **Commissaris**), ter beoordeling in een verslag of (i) de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn en (ii) de waardebeoordelingen waartoe de door de Raad van Bestuur in dit verslag toegepaste waarderingmethodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag van de Commissaris wordt als Bijlage 1 aan dit verslag gehecht.

II. **BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING**

A. **BESCHRIJVING VAN DE INBRENG**

De Inbrenger is eigenaar van een perceel grond gelegen te Blikstraat 2, 2210 Wijnegem, kadastraal gekend als Wijnegem, sectie A, nummer 162/E, met een totale grondoppervlakte van 7.953m² (de **Grond**).

Op 23 februari 2015 hebben de Inbrenger en KBC Immolease NV een overeenkomst tot onroerende financiële leasing gesloten met betrekking tot de Grond voor de oprichting van het Gebouw (hierna gedefinieerd) (de **Leasingovereenkomst**).

In het kader van de Leasingovereenkomst heeft de Inbrenger een recht van opstal toegekend aan KBC Immolease NV, middels notariële akte verleden voor notaris Michel Robeyns op 23 februari 2015 (respectievelijk, het **Opstalrecht** en de **Opstalovereenkomst**). KBC Immolease NV is voor de duurtijd van het Opstalrecht eigenaar van de door haar op de Grond opgerichte opstallen, bestaande uit een bedrijfsgebouw met 1.281m² kantooruimte, twee hallen van 2.086m² en 366m², ca. 2.560m² buitenopslag en 16 buitenparkeerplaatsen (het **Gebouw**).

Op Closing Datum (zoals hierna gedefinieerd) zal de Inbrenger de Grond en zijn rechten en verplichtingen uit de Opstalovereenkomst en de Leasingovereenkomst (samen de **Onroerende Goederen**) inbrengen (de **Inbreng**) volgens de modaliteiten bepaald in de kaderovereenkomst die op 20 september 2023 werd gesloten tussen de Vennootschap en de Inbrenger (de **Kaderovereenkomst**).

Met **Closing Datum** wordt in dit verslag bedoeld 20 september 2023, zijnde de datum waarop de Vennootschap de Inbreng goedkeurt, de verhoging van het kapitaal van de Vennootschap wordt vastgesteld en op de nieuw uit te geven aandelen in het kader van de Inbreng van de Onroerende Goederen zal worden ingeschreven.

De Inbreng zal vergoed worden door de uitgifte door de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestane kapitaal, van 199.426 nieuwe aandelen van de Vennootschap aan de Inbrenger tegen een uitgifteprijs van EUR 23,10 per nieuw aandeel zoals hierna toegelicht.

Onmiddellijk na de Inbreng zullen de Grond en het Gebouw ter beschikking worden gesteld door WDP aan de Inbrenger middels een terbeschikkingstellingsovereenkomst.

B. INBRENGWAARDE

De inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de Inbrenger en de Vennootschap vastgesteld op EUR 4.607.483,16 (de **Inbrengwaarde**), hetgeen overeenstemt met de investeringswaarde van de Onroerende Goederen. Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de rechten en plichten van de Inbrenger onder de Leasingovereenkomst en de Opstalovereenkomst, de huidige staat van de Grond en het Gebouw, de strategische ligging ervan alsook de verwachte huuropbrengsten op basis van de op de Closing Datum met de Inbrenger af te sluiten terbeschikkingstellingsovereenkomst.

Deze waarderingmethode wordt door de Raad van Bestuur als adequaat beschouwd voor de Inbreng van de Onroerende Goederen. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris aangehecht als Bijlage 1. De Inbrengwaarde ligt tevens in lijn met de waardering van de Onroerende Goederen die de vastgoeddeskundige, Jones Lang LaSalle, overeenkomstig artikel 49, §1 *iuncto* §3-4 van de GVV-Wet heeft uitgevoerd op 20 september 2023.

C. VERGOEDING VAN DE INBRENG

De Inbreng wordt uitsluitend vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van nieuw uitgegeven aandelen in de Vennootschap (de **Nieuwe Aandelen**). De Vennootschap zal geen enkele opleg in geld betalen in het kader van de Inbreng.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van EUR 4.607.483,16 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd). Indien het resultaat van de berekening van het aantal Nieuwe Aandelen geen geheel (rond) getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar beneden naar de lagere eenheid. Het eventuele verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen als gevolg van een dergelijke afronding naar beneden, zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

De uitgifteprijs is gelijk aan EUR 23,10 (afgerond op twee decimalen) (de **Uitgifteprijs**) en werd bepaald aan de hand van de volumegewogen gemiddelde slotkoers (de **VWAP** of de **Volume Weighted Average Price**) van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2023, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2023) gedurende een periode van twee (2) handelsdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van vijf procent (5%).

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 2023, zoals op vrijdag 28 juli 2023 gepubliceerd in halfjaarverslag van de Vennootschap over de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023, bedroeg EUR 20,1 (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 20 september 2023, de Closing Datum, bedroeg EUR 25,24. Derhalve stelt de Raad van Bestuur vast dat de conventioneel overeengekomen Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen van EUR 23,10 in overeenstemming is met de GVV-Wet.

Rekening houdend met voorgaande, worden in het kader van de geplande Inbreng dus 199.426 Nieuwe Aandelen uitgegeven aan de Inbrenger.

D. WAARDERING VASTGOEDDESKUNDIGEN

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De onafhankelijke vastgoeddeskundige van WDP heeft de reële waarde van het door WDP en haar perimetervennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet gewaardeerd op 30 juni 2023. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundige van WDP op 14 september 2023 heeft bevestigd dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van WDP, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de waarde van de te waarderen activa per Closing Datum significant zal afwijken van de waardering per 30 juni 2023, is er geen nieuwe waardering vereist.

III. KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE NIEUWE AANDELEN

De Raad van Bestuur zal naar aanleiding van de Inbreng in het kader van het toegestane kapitaal op 16 februari 2023 overgaan tot de uitgifte van 199.426 Nieuwe Aandelen aan de Inbrenger.

A. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten bieden als de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2023).

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 Vennootschap heeft zich ertoe verbonden om op de Closing Datum de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam aan te vragen, met dien verstande dat de algemene praktijk (die onderworpen is aan de samenwerking en de interne procedures van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear Belgium) is dat de Nieuwe Aandelen tot de handel op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam worden toegelaten op de tweede werkdag na de Closing Datum.

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, namelijk met toepassing van artikel 1, 5, a) van de Prospectusverordening is er 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.

B. BEDRAG KAPITAALVERHOGING

De Raad van Bestuur stelt voor het kapitaal te verhogen met EUR 228.484,41, door uitgifte van 199.426 Nieuwe Aandelen.

Het bedrag waarmee het kapitaal wordt verhoogd is dus gelijk aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande WDP-aandelen (d.i. afgerond EUR 1,15 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de verhoging van het kapitaal en de totale Uitgifteprijs (zijnde EUR 4.378.975,80) zal als uitgiftepremie worden geboekt op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

Na de kapitaalverhoging zal het kapitaal van de Vennootschap EUR 237.525.764,74 bedragen.

IV. TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 2 februari 2023 de machtiging inzake het toegestaan kapitaal hernieuwd voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, welke publicatie heeft plaatsgevonden op 16 februari 2023.

De Raad van Bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Onroerende Goederen 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. 116.851.191,00 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. 116.851.191,00 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en*
- III. 23.370.238,20 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 techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

Tot op heden heeft de Raad van Bestuur één maal gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal onder artikel 8, meer bepaald bij de kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend op 17 mei 2023, bij proces-verbaal opgesteld door meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 mei 2023 daarna, onder nummer 23349179.

Bijgevolg bedraagt op heden het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus:

- I. EUR 116.851.191,00, 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;

- II. EUR 113.256.292,67, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- III. EUR 23.370.238,20, 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 EUR 233.702.382,00.

Bijgevolg is momenteel nog EUR 230.107.483,67 beschikbaar onder het globale toegestaan kapitaal, waarvan nog EUR 23.370.238,20 kan worden aangewend binnen de aan de Raad van Bestuur verleende machtiging onder punt III.

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 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 23.141.753,79 bedragen.

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

Door de verwerving van de Onroerende Goederen naar aanleiding van de Inbreng, voegt de Vennootschap strategisch gelegen vastgoed toe aan haar portefeuille, dat een onmiddellijk rendement oplevert.

De Raad van Bestuur wijst er hierbij in het bijzonder op dat WDP als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in overeenstemming met artikel 23, §1 van het Koninklijk Besluit m.b.t. de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het **GVV-KB**) onderworpen is aan een maximale schuldgraad (zowel enkelvoudig als geconsolideerd), begrensd tot 65% van de (enkelvoudige respectievelijk geconsolideerde) activa. De uitgifte van nieuwe aandelen biedt WDP bijgevolg de mogelijkheid om het eigen vermogen te versterken en in de toekomst bijkomende, met schulden gefinancierde transacties te verrichten om zo haar groei-

intenties verder te realiseren, binnen de grenzen van bovenstaande wettelijke beperkingen van de maximale schuldgraad.

De verwezenlijking van de verwerving van de Onroerende Goederen onder de vorm van de Inbreng strookt bijgevolg met die strategie, vermits zij toelaat dat WDP geen nieuwe schulden moet aangaan om die verwerving te financieren en zelfs leidt tot een versterking van het eigen vermogen van WDP door middel van een kapitaalverhoging. Op die manier kan WDP groeien op basis van een kapitaalstructuur die constant blijft.

VI. WEERSLAG VAN DE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE VROEGERE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap EUR 237.297.280,33 en wordt het vertegenwoordigd door 207.118.066 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van (voor redenen van leesbaarheid afgerond) EUR 23,10, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 199.426 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het kapitaal worden verhoogd met EUR 228.484,41, en dus van EUR 237.297.280,33 worden gebracht op 237.525.764,74 EUR, vertegenwoordigd door 207.317.492 aandelen.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 30 juni 2023, zoals op vrijdag 28 juli 2023 gepubliceerd in het halfjaarverslag van de Vennootschap over de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023, bedroeg EUR 20,1 (IFRS). De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen is hoger dan de IFRS nettowaarde. Bijgevolg zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 199.426 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,10% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De slotkoers van het aandeel van de Vennootschap per 19 september 2023 bedroeg 24,18 EUR.

VII. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid *juncto* 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de Raad van Bestuur de Commissaris verzocht om een verslag op te stellen betreffende de Inbreng. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de Inbreng luidt als volgt:



De Raad van Bestuur wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

VIII. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN WDP

De verwezenlijking van de geplande Inbreng en kapitaalverhoging zal een wijziging van artikel 7 van de statuten van de Vennootschap betreffende het bedrag van het kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen met zich meebrengen.

IX. GOEDKEURING DOOR DE FSMA

De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door de Vennootschap gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 20 juli 2023.

X. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37 §1 van de GVV-Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

In zoverre noodzakelijk, wordt hierbij verklaard dat geen van de personen zoals nader omschreven in artikel 37 §1 van de GVV-Wet rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij van de Vennootschap optreden in het kader van de geplande Inbreng of er enig vermogensvoordeel uit halen.

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen, is de Raad van Bestuur van oordeel dat de voorgestelde Inbreng in het belang is van WDP.

Getekend in één origineel exemplaar op 20 september 2023 door de Raad van Bestuur.

Voor de Raad van Bestuur,

Tony De Pauw
Bestuurder

Joost Uwents
Bestuurder

Bijlage 1: Verslag van de Commissaris met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid *juncto* 7:197, §1, tweede lid WVV

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5EC9A3EA9A3B4528A495DFF807AF475E	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: WDP- Commissarisverslag Kapitaalverhoging Inbreng In Natura 20.09.2023	
Source Envelope:	
Document Pages: 22	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Sabine Braxel
Time Zone: (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris	Luchthaven Brussel Nationaal 1 J Zaventem, Vlaams-Brabant 1930
	IP Address: 163.116.181.29

Record Tracking

Status: Original	Holder: Sabine Braxel	Location: DocuSign
19-Sep-2023 21:46		

Signer Events

Kathleen De Brabander

bestuurder

Deloitte Belgium

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: Signer Held EU Qualified

Signature Issuer: Citizen CA

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

 Kathleen De Brabander
 778F6CBC978846B...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 163.116.240.45**Timestamp**

Sent: 19-Sep-2023 | 21:52

Viewed: 19-Sep-2023 | 22:32

Signed: 19-Sep-2023 | 22:33

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jo Van Baelen

COPIED

Sent: 19-Sep-2023 | 22:34

Viewed: 19-Sep-2023 | 22:36

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Maxim Schoeters

COPIED

Sent: 19-Sep-2023 | 22:34

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Witness Events**Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	19-Sep-2023 21:52
Envelope Updated	Security Checked	19-Sep-2023 22:23
Envelope Updated	Security Checked	19-Sep-2023 22:23
Certified Delivered	Security Checked	19-Sep-2023 22:32
Signing Complete	Security Checked	19-Sep-2023 22:33
Completed	Security Checked	19-Sep-2023 22:34

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------