

WAREHOUSES DE PAUW
naamloze vennootschap
openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Blakebergen 15, 1861 Wolvertem
ondernemingsnummer: 0417.199.869
RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling
WDP of de Vennootschap

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGEMAAKT MET TOEPASSING VAN
ARTIKEL 7:179 io 7:197 WVV EN ARTIKEL 26, §2 GVV-WET
M.B.T. DE MODALITEITEN VAN DE INBRENG IN NATURA VAN ONROERENDE GOEDEREN IN
WDP

I. INLEIDING

De Vennootschap enerzijds en IMMO PIESSENS (een besloten vennootschap met zetel te Nijverheidsstraat 6, 1840 Londerzeel en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0738.565.324), Patrick Piessens¹, Danny Piessens¹, Ellen Piessens en Astrid Piessens (hierna gezamenlijk de **Inbrengers** genoemd) anderzijds hebben op 19 februari 2025 een overeenkomst gesloten (de **Inbrengovereenkomst**) krachtens dewelke de Inbrengers alle aandelen in PIELON (een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Nijverheidsstraat 6, 1840 Londerzeel en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0476.904.953) (hierna **Pielon**) zullen overdragen aan de Vennootschap, door middel van een inbreng in natura van alle Aandelen (zoals hierna gedefinieerd) die zal leiden tot een verhoging van het kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal (hierna de **Inbreng**) .

Pielon heeft een kapitaal van 63.000 euro, volledig volstort, dat vertegenwoordigd wordt door 63 aandelen op naam, zonder nominale waarde (hierna de **Aandelen**), die op het ogenblik van de Inbreng voor 100% in volle eigendom en onbezwaard worden aangehouden door de Inbrengers.

Pielon is volle en enige eigenaar van de semi-industriële site en logistieke site zoals weergegeven in Bijlage 1 (hierna de **Vastgoedportefeuille**). De Vastgoedportefeuille zal vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden zijn.

Dit verslag wordt door de raad van bestuur van de Vennootschap (hierna de **Raad van Bestuur**), met toepassing van artikel 7:179 io 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (**WVV**) opgesteld en heeft betrekking op de voorgenomen verhoging van het kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestane kapitaal, ingevolge de geplande Inbreng.

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 het de Inbreng, motiveert het de waardering van de Inbreng en geeft de Raad van Bestuur in dit verslag 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 (zoals hierna gedefinieerd) en beschrijft zij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

¹ Handelend voor rekening van het gemeenschappelijk vermogen.

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de **GVV-Wet**), dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereglementeerde vastgoedvennootschap, het inbrengverslag de identiteit van de inbrenger(s) te vermelden (cf. *supra*), evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten (cf. punt IV van dit verslag).

Overeenkomstig artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV zal de Raad van Bestuur dit verslag voorleggen aan de commissaris van de Vennootschap (zijnde de besloten vennootschap "Deloitte Bedrijfsrevisoren", met ondernemingsnummer 0429.053.863 en zetel te Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1, 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor), ter beoordeling in een verslag van de (i) getrouwheid en volledigheid van de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens en (ii) in dit verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden van de Inbreng, en ter beoordeling of de waardebepalingen waartoe deze methodes leiden, minstens overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de Inbreng uit te geven aandelen. De commissaris van de Vennootschap heeft met toepassing van artikel 7:179 juncto 7:197 WVV een verslag opgesteld over de Inbreng en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap (hierna de **Nieuwe Aandelen**). Het ontwerpverslag van de commissaris van de Vennootschap wordt als Bijlage 2 bij dit verslag gevoegd.

Met **Closing Datum** wordt in dit verslag bedoeld woensdag 19 februari 2025, de datum waarop de Vennootschap de Inbreng goedkeurt, de verhoging van het kapitaal van de Vennootschap wordt vastgesteld, en de Nieuwe Aandelen zullen worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap.

II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs is gelijk aan (afgerond) 20,77 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 gedurende 2 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van 2% (de **Uitgifteprijs**).

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.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 31 december 2024 bedroeg 21,0 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 19 februari 2025, de Closing Datum, bedroeg 20,43 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

B. WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE EN UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

De waarde van de Aandelen die door de Inbrengers worden ingebracht (de **Inbrengwaarde**), wordt bepaald overeenkomstig volgende formule:

$$\text{NAV} + \text{AMV} - \text{BV} - \text{D}$$

Waarbij:

NAV: Een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Pielon op de Closing Datum, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen de Inbrenger en de Vennootschap in de Inbrengovereenkomst;

AMV: De conventionele waarde van de Vastgoedportefeuille wordt bepaald op 7.000.000,00 EUR. Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de locatie van de Vastgoedportefeuille, de huidige staat van de Vastgoedportefeuille, de verwachte huuropbrengsten en het herontwikkelingspotentieel van de Vastgoedportefeuille;

BV: De boekwaarde van de Vastgoedportefeuille;

D: Er wordt een vermindering in rekening gebracht voor de belastinglatentie op de meerwaarde van de Vastgoedportefeuille ten bedrage van 50% van de geldende vennootschapsbelasting op Closing.

De overeengekomen Inbrengwaarde van de Aandelen bedraagt op basis van deze berekeningswijze 6.465.267,17 EUR.

Indien achteraf bij het nazicht van de werkelijke waarde van de Aandelen op basis van voormelde berekeningswijze (in overeenstemming met de procedure die is uiteengezet in de Inbrengovereenkomst) een verschil zou blijken tussen de werkelijke waarde van de Aandelen en de overeengekomen Inbrengwaarde, zal een eventueel verschil in cash worden afgerekend tussen de Vennootschap en de Inbrenger.

Deze waarderingsmethode wordt door de Raad van Bestuur als adequaat beschouwd voor de Inbreng van de Aandelen. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de commissaris, aangehecht als Bijlage 2, en de Inbrengwaarde ligt in lijn met de waardering van de Vastgoedportefeuille die de vastgoeddeskundige, Stadim, overeenkomstig artikel 49, §1 *iuncto* §3 van de GVV-Wet heeft uitgevoerd op 14 februari 2025.

C. VERGOEDING VAN DE INBRENG

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*) zal de Raad van Bestuur overgaan tot de uitgifte van 311.295 Nieuwe Aandelen aan de Inbrengers. De Inbreng zal uitsluitend vergoed worden door de uitgifte van de Nieuwe Aandelen door de Vennootschap. De Vennootschap zal in het kader van de Inbreng geen enkele opleg in cash betalen.

Het exacte aantal Nieuwe Aandelen in de Vennootschap dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de Inbrengwaarde, m.n. 6.465.267,17 EUR, te delen door de Uitgifteprijs. 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 Inbrengers worden kwijtgescholden.

D. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de

resultaten van het afgelopen boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2024 en het huidige boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025).

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 respectievelijke effectenrekeningen van de Inbrengers. 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 worden uitgegeven. De overige 10% van de Nieuwe Aandelen zullen in ieder geval op naam worden uitgegeven.

De Raad van Bestuur zal op de Closing Datum een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op deze gereguleerde markten, met dien verstande dat de algemene praktijk (die onderhevig is aan de medewerking en de interne procedures van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear Belgium) is, en derhalve wordt verwacht, dat de Nieuwe Aandelen op de tweede werkdag na de Closing Datum zullen worden toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

In beginsel dient in het kader van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt in de Lidstaat van de Europese Unie, met toepassing van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de **Prospectusverordening**), een prospectus te worden gepubliceerd. Op deze regel bestaat echter een uitzondering: met toepassing van artikel 1, 5., a) van de Prospectusverordening is er namelijk geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 30% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling op dezelfde gereguleerde markt is toegelaten, wat *in casu* het geval is.

E. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOOGING

Het kapitaal van WDP zal worden vermeerderd met 356.653,86 EUR, door uitgifte van 311.295 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 1,15 EUR 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 6.108.598,93 EUR) 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 258.754.032,10 EUR bedragen.

F. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door 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. 125.703.776,34 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. 125.703.776,34 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft] ; en

III. 25.140.755,26 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 3 mei 2024, onder nummer 24394646.

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 eenmaal gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal, meer bepaald op 4 september 2024, door tot kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura te beslissen voor het verwerven van onroerende goederen te Waregem². Bijgevolg bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- I. 125.703.776,34 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid voor de aandeelhouders tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- II. 125.703.776,34 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging betreft in het kader van een keuzedividend;
- III. 23.150.542,07 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging (i) in natura (ii) door inbreng in geld zonder mogelijkheid voor de aandeelhouders tot uitoefening van een voorkeurrecht, desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht of (iii) in enige andere vorm 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 251.407.552,69 EUR.

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

² Zie ook persbericht d.d. 4 september 2024 (<https://wdp.eu/nl-be/investor-hub/persberichten/sale-and-lease-back-van-multi-purpose-warehouse-site-in-waregem>)

in het kader van een een kapitaalverhoging in natura of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht, nog 22.793.888,21 EUR bedragen.

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

Door de verwerving van de Aandelen – en bijgevolg de Vastgoedportefeuille waarvan Pielon volle eigenaar is – 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 Vastgoedportefeuille 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.

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

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 258.397.378,24 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 225.534.676 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) 20,77 EUR, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 311.295 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het kapitaal worden verhoogd met 356.653,86 EUR, en dus van 258.397.378,24 EUR worden gebracht op 258.754.032,10 EUR, vertegenwoordigd door 225.845.971 aandelen.

De nettowaarde (**NW**) van het aandeel WDP per 31 december 2024 bedroeg 21,0 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 19 februari 2025, de Closing Datum, bedroeg 20,43 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen is lager dan de IFRS NW. De uitgifte van 311.295 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van (afgerond) 0,14% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De slotkoers van het aandeel van de Vennootschap per 18 februari 2025 bedroeg 21,24 EUR.

V. WAARDERING ACTIVA VAN DE VENNOOTSCHAP

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

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP hebben de reële waarde van het door WDP en haar perimervennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, gewaardeerd op 31 december 2024. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP op respectievelijk 13, 14, 17 en 18 februari 2025 hebben 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 31 december 2024, is er geen nieuwe waardering vereist.

VI. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179 io 7:197 WVV heeft de Raad van Bestuur de commissaris verzocht om een verslag op te stellen betreffende de Inbreng. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 2.

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

*“4 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 17 januari 2025.*

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 de raad van bestuur op datum van 18 februari 2025 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 waarderingsmethodes 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 311 295 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde. Deze aandelen zullen deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 1 januari 2024 en zullen dezelfde rechten hebben als de huidige aandelen (inclusief dividendrechten over het boekjaar 2024 en 2025).

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 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 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 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.*

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 de raad van bestuur 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 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 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 raad van bestuur (handelend binnen het toegestane kapitaal) van de vennootschap in het kader van de inbreng in natura en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt."

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

VII. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN WDP

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

VIII. GOEDKEURING DOOR DE FSMA

De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door WDP gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 21 januari 2025.

IX. 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.

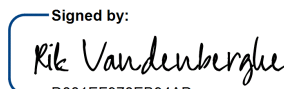
Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen, is de Raad van Bestuur van oordeel dat de voorgestelde Inbreng in het belang is van WDP.

Getekend in één origineel exemplaar op 19 februari 2025 door de Raad van Bestuur.

Voor de Raad van Bestuur,

DocuSigned by:

32F8EC1A49034C8
Joost Uwents,
Gedelegeerd bestuurder

Signed by:

D881EF978EB94AD...
Rik Vandenberghe
Voorzitter Raad van Bestuur

Bijlage 1: Beschrijving Vastgoedportefeuille

Bijlage 2: Verslag van de commissaris met toepassing van artikel 7:179 *juncto* 7:197 WVV

BIJLAGE 1 – Beschrijving van de Vastgoedportefeuille

Een semi-industrieel en logistieke site, op en met grond gestaan en gelegen, 1840 Londerzeel, Nijverheidsstraat 18, kadastraal gekend of geweest zijnde als sectie D, nummer 279/H met grondoppervlakte van 20.968m² en een totale bebouwde bruto oppervlakte van ca 8.761,13 m² gebruikt als:

- Deels verhuurd aan Baanvervoer Desmedt (jaarlijkse huur € 46.694, volgens 6/9 contract- TBS – einddatum contract 30/11/2029) (unit 1);
- Deels verhuurd aan Axess E.U. (jaarlijkse huur € 122.220, volgens 3/6/9 contract – TBS – einddatum contract 14/7/2033 (unit 2);
- Deels verhuurd aan Truck Service Londerzeel. (jaarlijkse huur € 138.384,12, volgens industriële huur– einddatum contract 31/4/2027 (unit 3);
- Deels verhuurd aan Axess E.U. (jaarlijkse huur € 84.000, volgens 3/6/9 contract – TBS – einddatum contract 14/7/2033 (unit 4)

De PV installatie dewelke aanwezig is op de site maakt geen deel uit van de transactie maar is eigendom van Renault.