

WAREHOUSES DE PAUW
naamloze vennootschap
openbare gereglementeerde 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
ARTIKELEN 7:179, §1, EERSTE LID EN 7:197, §1, EERSTE LID WVV EN ARTIKEL 26, §2 GVV-WET
M.B.T. DE INBRENG IN NATURA VAN EEN ONROEREND GOED IN WDP**

I. INLEIDING

De Vennootschap en IMMO ACTION NV (een naamloze vennootschap, met zetel te Montjoielaan 100, 1180 Ukkel en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0863.432.236 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)) (**Immo Action** of de **Inbrenger**) hebben op 5 augustus 2026 een overeenkomst gesloten (de **Inbrengovereenkomst**) krachtens dewelke de Vennootschap een onroerend goed zal verwerven op een industriële site gelegen te Menen.

Op Closing Datum (zoals hierna gedefinieerd) zal Immo Action het volgende onroerend goed, met inbegrip van de daaraan verbonden goederen die onroerend zijn door bestemming of incorporatie, inbrengen in WDP (hierna het **Onroerend Goed** genoemd): het onroerend goed gelegen te 8930 Menen, LAR 30A, gekend bij het kadaster als stad Menen, 3^{de} afdeling – Lauwe, sectie C, nummer 702A P0000, met een oppervlakte volgens het kadaster van 23.214 m² (waarvan 10.000 bruto verhuurbare m² voor gebouw 1, 5.000 bruto verhuurbare m² voor gebouw 2 en 189 bruto verhuurbare m² kantoor, zijnde in totaal 15.189 bruto verhuurbare oppervlakte).

Het Onroerend Goed zal op Closing Datum voor vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden in WDP worden ingebracht, met uitzondering van (i) de Erfdienstbaarheden en Bijzondere Voorwaarden (zoals gedefinieerd in de Inbrengovereenkomst), (ii) het goedkeurings-, voorkoop- en terugkooprecht van de Intercommunale Leiedal (zoals vermeld in de Erfdienstbaarheden en de Bijzondere Voorwaarden) en (iii) het gemeentelijk rooilijnplan "O_2021127508 herinrichten transportzone LAR-fase 1".

Dit verslag heeft betrekking op de voorgenomen verhoging van het kapitaal van WDP in het kader van het toegestaan kapitaal, ingevolge de geplande inbreng in natura van het Onroerend Goed in WDP door Immo Action (de **Inbreng**).

Overeenkomstig artikelen 7:179, §1, eerste lid en 7:197, §1, eerste lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (**WVV**), beschrijft de raad van

bestuur van WDP (de **Raad van Bestuur**) in dit verslag de Inbreng en geeft het een gemotiveerde waardering ervan, zet het uiteen waarom zowel de Inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de Vennootschap en geeft het ten slotte ook aan waarom het, in voorkomend geval, afwijkt van de conclusies van het verslag van de Commissaris (zoals hierna gedefinieerd).

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de **GVV-Wet**), moet bij een uitgifte van effecten tegen inbreng in natura in een gereguleerde vastgoedvennootschap (i) het inbrengverslag de identiteit van de inbrenger(s) vermelden (cf. *supra*) evenals (ii) 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 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de Raad van Bestuur dit verslag in ontwerp voorgelegd aan de commissaris van de Vennootschap, KPMG Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem (België), vast vertegenwoordigd door de heer Filip DE BOCK (de **Commissaris**). De Commissaris werd gevraagd om, overeenkomstig artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV, een verslag op te maken over de Inbreng en de daaruit voortvloeiende uitgifte van Nieuwe Aandelen (zoals hierna gedefinieerd) (cf. punt VI van dit verslag), waarin hij (i) beoordeelt of de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens 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, (ii) de door de Raad van Bestuur gegeven beschrijving van de inbreng in natura, de toegepaste waarderingen en de daartoe aangewende waarderingsmethoden onderzoekt, (iii) aangeeft of de waarden waartoe deze methodes leiden ten minste overeenkomen met de waarde van de Inbreng die in de akte wordt vermeld en (iv) de werkelijke vergoedingen vermeldt die als tegenprestatie voor de Inbreng worden verstrekt.

Met **Closing Datum** wordt in dit verslag bedoeld 5 augustus 2026, 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 het Onroerend Goed zal worden ingeschreven door de Inbrenger.

Het Onroerend Goed zal door de Inbrenger in de Vennootschap worden ingebracht tegen uitgifte van 294.117 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de **Nieuwe Aandelen**) aan de Inbrenger. De Inbreng zal uitsluitend vergoed worden door de Nieuwe Aandelen. De Vennootschap zal geen enkele opleg in geld betalen in het kader van de Inbreng.

II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs is gelijk aan 21,93 EUR en werd bepaald aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde prijs (de VWAP of de Volume Weighted Average Price) van het aandeel WDP op Euronext

Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2026, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026) gedurende 2 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van 1%, waarbij de uitkomst van deze berekeningswijze wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma, met een conventioneel overeengekomen ondergrens van 21 EUR (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 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 netto-waarde van het aandeel WDP per 30 juni 2026, zoals gepubliceerd in het halfjaarverslag van de Vennootschap over de periode van 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026, bedroeg 20,85 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de Closing Datum, bedroeg 22,21 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

B. WAARDERING VAN HET ONROEREND GOED EN UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

De waarde van het Onroerend Goed dat door de Inbrenger wordt ingebracht, wordt bepaald op 6.450.000,00 EUR (de **Inbrengwaarde**). Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de locatie van het Onroerend Goed, de huidige staat van het Onroerend Goed en de verwachte opbrengsten van het Onroerend Goed.

Deze waarderingsmethode wordt door de Raad van Bestuur als adequaat beschouwd voor de Inbreng van het Onroerend Goed. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1, en de Inbrengwaarde ligt in lijn met de waardering van het Onroerend Goed die de vastgoeddeskundige, Stadim, overeenkomstig artikel 49, §1 en §3 van de GVV-Wet heeft uitgevoerd op 14 juli 2026.

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*) zal de Raad van Bestuur overgaan tot de uitgifte van 294.117 Nieuwe Aandelen aan de Inbrenger. 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 geld 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 van het Onroerend Goed, m.n. 6.450.000,00 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 Inbrenger onherroepelijk en onvoorwaardelijk worden kwijtgescholden.

C. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOGING

Het kapitaal van WDP zal worden vermeerderd met 336.972,85 EUR, door uitgifte van 294.117 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 wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma. 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 6.113.012,96 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 275.930.485,03 EUR bedragen.

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 lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026).

De Nieuwe Aandelen zullen aanvankelijk uitgeven worden als aandelen op naam.

De Raad van Bestuur zal op de dag van de goedkeuring van de Inbreng door de Raad van Bestuur een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op deze gereglementeerde markten, met dien verstande dat de algemene praktijk (die onderhevig is aan de medewerking en de interne procedures van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear Belgium) is, en derhalve wordt verwacht, dat de Nieuwe Aandelen op de tweede werkdag na 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 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, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de **Prospectusverordening**), een prospectus te worden gepubliceerd. Op deze regel bestaat echter een uitzondering. Met toepassing van artikel 1, lid 5, onder 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, mits die effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 30% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt is toegelaten, wat *in casu* het geval is.

E. 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. 134.700.912,51 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. 134.700.912,51 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. 26.940.182,50 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 twee 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 22 mei 2026, onder nummer 26332063.

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 geen gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal. Bijgevolg bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- I. 134.700.912,51 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid voor de aandeelhouders tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- II. 134.700.912,51 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging betreft in het kader van een keuzedividend;
- III. 26.940.182,50 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging (i) door inbreng 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 tweejarige periode van de machtiging in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 269.401.825,03 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 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 26.603.209,65 EUR bedragen.

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

Door de verwerving van het Onroerend Goed naar aanleiding van de Inbreng, voegt de Vennootschap strategisch gelegen vastgoed toe aan haar portefeuille.

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 van 13 juli 2014 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 het Onroerend Goed 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 275.593.512,18 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 240.543.824 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van 21,93 EUR, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 294.117 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het kapitaal worden verhoogd met 336.972,85 EUR, en dus van 275.593.512,18 EUR worden gebracht op 275.930.485,03 EUR, vertegenwoordigd door 240.837.941 aandelen.

De netto-waarde (NW) van het aandeel WDP per 30 juni 2026, zoals gepubliceerd in het halfjaarverslag van de Vennootschap over de periode van 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026, bedroeg 20,85 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de Closing Datum, bedroeg 22,21 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

Bovendien is de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen hoger dan de IFRS NW. Bijgevolg zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de NW van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 294.117 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van (afgerond) 0,12% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De slotkoers van het aandeel van de Vennootschap per 4 augustus 2026 bedroeg 22,2 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 perimtervennootschappen) 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 gereglementeerde 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 de door WDP en haar perimtervennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, gewaardeerd op 30 juni 2026. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze

waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP op respectievelijk 27, 28 en 30 juli 2026 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 30 juni 2026, is er geen nieuwe waardering vereist.

VI. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179 io 7:197, §1, eerste 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:

“4. Conclusie van de commissaris aan de raad van bestuur van vennootschap Warehouses De Pauw NV

Overeenkomstig artikel 7:197 en 7:179 van het WVV, brengen wij hierna aan de raad van bestuur van vennootschap Warehouses De Pauw NV onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 30 juli 2026.

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”.

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 van het WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- *de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;*
- *de toegepaste waardering, en*
- *de daartoe aangewende methodes van waardering.*

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingsmethodes leiden tot de waarden van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 294.117 aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Deze nieuwe aandelen:

- *hebben dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van Warehouses De Pauw NV; en*
- *zullen deelnemen in de resultaten van Warehouses De Pauw NV vanaf het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026.*

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan opgesteld in uitvoering van artikel 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 §1 en 7:179 §1 van het WVV 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").

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 verstrekt.*

Het bestuursorgaan is tevens verantwoordelijk voor:

- *de verantwoording van de uitgifteprijs; en*
- *de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.*

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 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 tevens verantwoordelijk voor de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het ontwerpverslag 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 en voldoende zijn om diegene die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

De reikwijdte van onze beoordelingsopdracht is aanzienlijk geringer dan die van een audit uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing ISA's). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat is de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over de boekhoudkundige en financiële gegevens tot uitdrukking.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikelen 7:197 §1 en 7:179 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in het kader van de kapitaalverhoging van Warehouses De Pauw NV door inbreng in natura en mag niet gebruikt worden voor andere doeleinden."

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 4 augustus 2026.

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

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet moeten de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis 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.

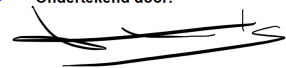
In zoverre noodzakelijk, wordt hierbij verklaard dat geen van de personen zoals nader omschreven in artikel 37, §1 van de GVV-Wet rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij van de Vennootschap optreden in het kader van de geplande Inbreng of er enig vermogensvoordeel uit halen.

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

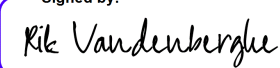
*Verslag van de raad van bestuur van WDP met toepassing van artikelen 7:179, §1, eerste lid
en 7:197, §1, eerste lid WVV, en artikel 26, §2 GVV-Wet*

Getekend in één origineel exemplaar op 5 augustus 2026 door de Raad van Bestuur.

Voor de Raad van Bestuur,

Ondertekend door:

32F8FC1A49034C8...

Joost Uwents,
(Gedelegeerd) bestuurder

Signed by:

E5DFEB6EAC364BC...

Rik Vandenberghe,
Bestuurder

Bijlage 1: Verslag van de Commissaris met toepassing van artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV