

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 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (WVV)
M.B.T. DE MODALITEITEN VAN DE INBRENG IN NATURA VAN ONROERENDE GOEDEREN IN WDP**

I. INLEIDING

De Vennootschap, Sedimmo (een naamloze vennootschap, met zetel te Rue des Sablières 7, 7522 Doornik en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0697.887.680 (RPR Henegouwen, afdeling Doornik)) (**Sedimmo**) en Sedis Logistics (een naamloze vennootschap, met zetel te Rue des Sablières 7, 7522 Doornik en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0474.930.509 (RPR Henegouwen, afdeling Doornik)) (**Sedis Logistics**, en samen met Sedimmo, de **Inbrengers**) hebben op 15 juli 2022 een overeenkomst gesloten (de **Inbrengovereenkomst**) krachtens dewelke de Vennootschap verschillende onroerende goederen zal verwerven op een industriële site gelegen te gemeente Doornik (Blandain).

De Vennootschap en de Inbrengers zijn overeengekomen de uitvoering van de Inbrengovereenkomst in twee verschillende fases te realiseren, met name een eerste inbreng die reeds heeft plaatsgevonden op 14 september 2022 en een tweede inbreng die plaats zal vinden op Closing Datum (zoals hierna verder gedefinieerd).

Op Closing Datum zal Sedimmo volgende onroerende goederen inbrengen in WDP:

- Twee percelen grond, gelegen langsheen Rue du Bois des Hospices 4/6, 7522 Doornik (Blandain), ten kadaster gekend onder Doornik, 29^{ste} afdeling, Blandain, sectie D, nummers 017900S002 P0000 en 017900R002 P0001, met een respectievelijke oppervlakte van 14.034 m² en 20.935 m², bezwaard met een recht van opstal ten gunste van Sedis Logistics (verworven ingevolge een overdracht van dit recht van opstal via een notariële akte van 10 november 2022) eindigend op 9 november 2027 om middernacht (**Sedis 24/25**); en

- Twee magazijnen op en met twee percelen grond, gestaan en gelegen te Rue du Petit Tilleul 8, 7522 Doornik (Blandain), kadaster gekend onder Doornik, 29^{ste} afdeling, Blandain, sectie D, nummers 055500A000 P0000 en 055800A000 P0000, met een respectievelijke oppervlakte van 108 m² en 35.767 m² met inbegrip van de rekken en transportbanden (**Sedis 33/34**).

Op Closing Datum zal Sedis Logistics volgende (zakelijke rechten op de desbetreffende) onroerende goederen inbrengen in WDP:

- Het recht van opstal, verkregen door de overdracht hiervan bij notariële akte van 10 november 2022, op Sedis 24/25¹, inclusief alle constructies (met inbegrip van de twee magazijnen met inbegrip van de rekken, transportbanden en zonnepanelen) die sinds de oorspronkelijke vestiging van het opstalrecht zijn opgericht en nu eigendom zijn van Sedis Logistics, ingevolge en gedurende het recht van opstal, dat eindigt op 9 november 2027 om middernacht (**Magazijnen 24/25**).

Sedis 24/25, Sedis 33/34 en de Magazijnen 24/25 worden hierna samen de **Onroerende Goederen** genoemd.

De Onroerende Goederen zullen op datum van Inbreng, zoals bevestigd door BNP Paribas Fortis NV in haar brief van 12 oktober 2022, voor vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden, in WDP worden ingebracht, waarbij WDP de Onroerende Goederen integraal ter beschikking zal (blijven) stellen van Sedis Logistics vanaf de Closing Datum.

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 de Onroerende Goederen in WDP door Sedimmo en Sedis Logistics (de **Inbreng**).

Dit verslag wordt door de raad van bestuur van WDP (hierna, de **Raad van Bestuur**), met toepassing van artikel 7:179 io 7:197 WVV opgesteld, en heeft tot doel om het belang voor de Vennootschap van zowel de Inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging en eventueel ook de reden waarom afgeweken wordt van de conclusies van het commissarisverslag, uiteen te zetten en te verantwoorden.

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**), dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereguleerde 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

¹ Dit opstalrecht (inclusief alle constructies) behoorde tot vlak voor de finalisering en ondertekening van dit verslag nog toe aan het bankenconsortium Belfius Lease Services en KBC Immolease ingevolge akte opstal dd. 12 juni 2007. Ingevolge het lichten van de aankoopoptie in de akte onroerende leasing tussen het bankenconsortium en Sedis Logistics (waarvan de akte voorzien is vlak voor de finalisering en ondertekening van dit verslag) werd de resterende duurtijd van het opstalrecht (inclusief alle constructies) eigendom van Sedis Logistics.

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).

De commissaris van de Vennootschap (de **Commissaris**) heeft met toepassing van artikel 7:179 io 7:197 WVV een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van Nieuwe Aandelen (zoals hierna gedefinieerd) (cf. punt VI van dit verslag).

Met **Closing Datum** wordt in dit verslag bedoeld donderdag 10 november 2022, 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 Onroerende Goederen zullen door de Inbrengers in de Vennootschap worden ingebracht tegen uitgifte van 1.922.795 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de **Nieuwe Aandelen 1**) aan Sedimmo en 169.993 nieuwe aandelen in de Vennootschap aan Sedis Logistics (de **Nieuwe Aandelen 2**, en samen met de Nieuwe Aandelen 1, de **Nieuwe Aandelen**). 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 (voor redenen van leesbaarheid afgerond) 25,21 EUR en werd bepaald aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (de **VWAP** of de **Volume Weighted Average Price**) van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2022, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2022) gedurende 2 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van 5% (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 nettowaarde van het aandeel WDP per 30 september 2022, zoals op woensdag 19 oktober 2022 gepubliceerd in de bekendmaking van de resultaten van het derde kwartaal van de Vennootschap over de periode 1 juli 2022 tot en met 30 september 2022, bedroeg 22,20 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan donderdag 10 november 2022, de Closing Datum, bedroeg 25,46 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

B. WAARDERING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN EN UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

De totale waarde van de Onroerende Goederen die door Sedimmo worden ingebracht, wordt bepaald op 48.467.909 EUR (zijnde 27.009.535 EUR voor Sedis 33/34 en 21.458.374 EUR voor Sedis 24/25 (voor enerzijds de tréfonds en anderzijds voor de eigendom van de Magazijnen 24/25 na afloop van voormeld opstalrecht ten gunste van Sedis Logistics) en de waarde van de zakelijke rechten op de Magazijnen 24/25 die door Sedis Logistics worden ingebracht, wordt bepaald op 4.285.000 EUR, waardoor de totaalwaarde van de Onroerende Goederen 52.752.909 EUR bedraagt (de **Inbrengwaarde**). Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de strategische ligging van Doornik, dat het logistieke scharnierpunt vormt tussen 3 belangrijke logistieke regio's voor de Vennootschap (Vlaanderen, Wallonië en het noorden van Frankrijk), de huidige staat van de panden/percelen, alsook de verwachte huuropbrengsten op basis van de relevante huurovereenkomsten met Sedis Logistics.

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, en de Inbrengwaarde ligt in lijn met de waardering van de Onroerende Goederen die de vastgoeddeskundige, Jones Lang LaSalle BV, overeenkomstig artikel 49, §1 *iuncto* §3-4 van de GVV-Wet heeft uitgevoerd op 12 oktober 2022.

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*) zal de Raad van Bestuur overgaan tot de uitgifte van 1.922.795 Nieuwe Aandelen aan Sedimmo en 169.993 Nieuwe Aandelen aan Sedis Logistics. 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 de Onroerende Goederen, m.n. 52.752.909 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.

C. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOOGING

Het kapitaal van WDP zal worden vermeerderd met 2.397.728,56 EUR, door uitgifte van 2.092.788 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 50.355.157,19 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 233.702.382,00 EUR bedragen.

D. 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 2022).

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 1 en 90% van de Nieuwe Aandelen 2 in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening 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 luiden. De overige 10% van de Nieuwe Aandelen 1 en van de Nieuwe Aandelen 2 zullen in ieder geval op naam worden uitgegeven.

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 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 20% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling 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 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. 106.511.674,32 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. 106.511.674,32 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. 21.302.334,86 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

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

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

Deze machtiging is hernieuwbaar. (...).”

De machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 6 mei 2022, onder nummer 22330078.

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 driemaal gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal, meer bepaald op (i) 22 juni 2022, door tot kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura te beslissen voor het verwerven van een site te Bornem², (ii) 14 september 2022, door tot kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura te beslissen voor het verwerven van onroerende goederen op de industriële site gelegen te gemeente Doornik, ter uitvoering van een eerste inbreng in het kader van de Inbrengovereenkomst³ en (iii) 24 oktober 2022, door tot kapitaalverhoging in geld met opheffing van het wettelijke voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande

² Zie ook persbericht d.d. 22 juni 2022 8u (<https://www.wdp.eu/nl/press-release/wdp-verwerft-site-bornem-kapitaalverhoging>)

³ Zie ook persbericht d.d. 14 september 2022 8u (<https://www.wdp.eu/nl/press-release/wdp-verwerft-7-logistieke-sites-doornik-kapitaalverhoging>)

aandeelhouders te beslissen⁴. Bijgevolg bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- I. 106.511.674,32 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- II. 106.511.674,32 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging betreft in het kader van een keuzedividend;
- III. 3.021.030,06 EUR voor zover het een kapitaalverhoging in natura betreft of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging in het totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 213.023.348,64 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 in het kader van een kapitaalverhoging in natura of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht, nog 623.301,50 EUR bedragen.

III. 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 – in aanvulling van de eerder ingebrachte onroerende goederen op dezelfde site – strategisch gelegen vastgoed toe aan haar portefeuille, op het logistieke scharnierpunt tussen drie belangrijke logistieke regio's voor de Vennootschap (Vlaanderen, Wallonië en het noorden van Frankrijk), 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

⁴ Zie ook persbericht d.d. 24 oktober 2022 8u (https://www.wdp.eu/sites/default/files/items/files/22_10_24_wdp_-_project_cheetah_-_closing_nl.pdf)

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 231.304.653,44 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 201.887.575 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) 25,21 EUR, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 1.922.795 Nieuwe Aandelen aan Sedimmo worden uitgegeven en 169.993 Nieuwe Aandelen aan Sedis Logistics en zou het kapitaal worden verhoogd met 2.397.728,56 EUR, en dus van 231.304.653,44 worden gebracht op 233.702.382,00 EUR, vertegenwoordigd door 203.980.363 aandelen.

De nettowaarde (NW) van het aandeel WDP per 30 september 2022, zoals op woensdag 19 oktober 2022 gepubliceerd in de bekendmaking van de resultaten van het derde kwartaal van de Vennootschap over de periode 1 juli 2022 tot en met 30 september 2022, bedroeg 22,20 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan donderdag 10 november 2022, de Closing Datum, bedroeg 25,46 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 2.092.788 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van (afgerond) 1,03% % op het vlak van deelname in de winst vanaf 1 januari 2022 en stemrechten vanaf closing datum.

De slotkoers van het aandeel van de Vennootschap per woensdag 9 november 2022 bedroeg 26,62 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 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 vastgoeddeskundigen van WDP hebben de reële waarde van het door WDP en haar perimetervenootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, gewaardeerd op 30 september 2022. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP op respectievelijk 14 oktober, 15 oktober, 17 oktober en 18 oktober 2022 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 waarderende activa per Closing Datum significant zal afwijken van de waardering per 30 september 2022, 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 1.

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

“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 9 november 2022 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

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

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

De werkelijke vergoeding bestaat uit 2.092.788 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde. De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten bieden als de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2022).

We belasten de instrumenterende notaris na te gaan dat de volgende gebeurtenissen hebben plaatsgevonden voor het verlijden van de akte met betrekking tot de inbreng in natura:

- *De vrijgave van alle zekerheden gevestigd door BNP Paribas Fortis NV op de Onroerende Goederen die het voorwerp zijn van deze inbreng in natura (zie sectie 2.3 hierboven).*
- *Het lichten van de aankoopoptie, voorzien in de akte onroerende leasing tussen het bankenconsortium en Sedis Logistics, door Sedis Logistics op Sedis 24/25, inclusief alle constructies (met inbegrip van de twee magazijnen met inbegrip van de rekken, transportbanden en zonnepanelen) die sinds de oorspronkelijke vestiging van het opstalrecht zijn opgericht (zie sectie 2.3 hierboven).”*

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

7. 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.

8. 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 25 oktober 2022.

9. 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 10 november 2022 door de Raad van Bestuur.

Voor de Raad van Bestuur,



Joost Uwents,
Gedelegeerd bestuurder



Tony De Pauw,
Gedelegeerd bestuurder

Bijlage 1: Verslag van de Commissaris met toepassing van artikel 7:179 juncto 7:197 WVV