



Warehouses De Pauw NV

**Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van
Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197
en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en
verenigingen (Inbreng in natura)**

KPMG Bedrijfsrevisoren

18 september 2025

Dit rapport bevat 16 pagina's



Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

18 september 2025

Inhoudstafel

1	Opdracht	1
2	Identificatie van de verrichting	6
2.1	Identificatie van de inbreng genietende vennootschap	6
2.2	Identificatie van de inbrenger	6
2.3	Identificatie van de verrichting	7
3	Inbreng in natura	8
3.1	Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	8
3.1.1	Beschrijving van de inbreng	8
3.1.2	Toegepaste waarderingsmethoden	8
3.2	De als tegenprestatie toegekende werkelijke vergoeding	9
4	Conclusie van de commissaris aan de raad van bestuur van vennootschap Warehouses De Pauw NV	12

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

1 Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna: "WVV" genoemd), werden wij KPMG Bedrijfsrevisoren BV/SRL, Luchthaven Brussel Nationaal 1K - 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door Filip De Bock, bedrijfsrevisor, in zijn hoedanigheid van commissaris aangesteld door het bestuursorgaan van Warehouses De Pauw NV (hierna: "de Vennootschap" of "Warehouses De Pauw NV") bij opdrachtbrief van 1 september 2025 teneinde verslag uit te brengen over de geplande inbreng in natura.

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.

Kapitaalverhoging

Artikel 7:197 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt het volgende:

"Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, zet het bestuursorgaan in het in artikel 7:179, § 1, eerste lid, bedoelde verslag uiteen waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap. Het verslag bevat een beschrijving van elke inbreng in natura en bevat daarvan een gemotiveerde waardering. Het geeft aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Het bestuursorgaan deelt dit verslag in ontwerp mee aan de commissaris of, als er geen commissaris is, een door het bestuursorgaan aangestelde bedrijfsrevisor.

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.

In zijn verslag, waarbij het verslag van de commissaris of van de bedrijfsrevisor wordt gevoegd, geeft het bestuursorgaan in voorkomend geval aan waarom het van de conclusies van dit laatste verslag afwijkt.

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

De hierboven bedoelde verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.

Wanneer de in het eerste lid bedoelde beschrijving en verantwoording door het bestuursorgaan, of van de in het tweede lid bedoelde waardering en verklaring van de commissaris of van de bedrijfsrevisor ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.”

Toegestaan kapitaal

Artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt het volgende:

“De statuten kunnen aan het bestuursorgaan of aan de raad van toezicht de bevoegdheid toekennen om het geplaatste kapitaal in één of meer malen tot een bepaald bedrag te verhogen, dat, voor genoteerde vennootschappen, niet hoger mag zijn dan het bedrag van dat kapitaal.

Onder dezelfde voorwaarden kunnen de statuten het bestuursorgaan de bevoegdheid toekennen om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

De artikelen 7:177 tot 7:197, met uitzondering van artikel 7:192, tweede lid, zijn van toepassing op dit artikel.

Indien de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura plaatsvindt met toepassing van artikel 7:197, § 2, wordt, vóór de inbreng in natura is verwezenlijkt, een aankondiging neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°, die de datum van het besluit tot kapitaalverhoging alsook de in artikel 7:197, § 3, bedoelde informatie bevat. In dat geval houdt de in artikel 7:197, § 3, bedoelde verklaring enkel in dat zich sinds de openbaarmaking van de eerder genoemde aankondiging geen nieuwe bijzondere omstandigheden hebben voorgedaan.”

De raad van bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de onroerend goederen (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. 129.377.016,05 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

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de statuten)) betreft ; en

II. 129.377.016,05 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft ; en

III. 25.875.403,21 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 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 raad van bestuur kan beslissen tot kapitaalverhoging onder, boven of aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen van dezelfde soort.

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, zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld en aldus voor uitkering beschikbaar zijn. 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, alsnog op een onbeschikbare rekening te plaatsen, 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 door de raad van bestuur). De raad van bestuur kan niet alleen aandelen (van enige dan bestaande soort) maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties, obligaties terugbetaalbaar in aandelen of

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

andere effecten 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 30 april 2025 werd een buitengewone algemene vergadering gehouden 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 mei 2025, onder nummer 25332058.

Tot op heden heeft de raad van bestuur eenmaal gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal, meer bepaald: een kapitaalverhoging vastgesteld bij notariële akte op 11 juni 2025, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 4 juli 2025, onder nummer 25342475. Bijgevolg bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- I. 129.377.016,05 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid voor de aandeelhouders tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- II. 129.377.016,05 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging betreft in het kader van een keuzedividend;
- III. 24.193.065,26 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 258.754.032,10 EUR.

De kapitaalverhoging naar aanleiding van de Inbreng, kadert binnen de aan de raad van bestuur verleende machtiging onder punt 3 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

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht, nog EUR 21.947.676,06 bedragen

Dit verslag wordt tevens opgesteld in het kader van de gelijktijdige uitgifte van nieuwe aandelen bij de voorgenomen verrichting in overeenstemming met artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

“Het bestuursorgaan stelt een verslag op over de verrichting, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een gecertificeerd 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.

Die verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.

Wanneer het verslag van het bestuursorgaan of het verslag van de commissaris, bedrijfsrevisor of gecertificeerd accountant dat de in het derde lid bedoelde beoordeling bevat ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.”

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

2 Identificatie van de verrichting

2.1 Identificatie van de inbreng genietende vennootschap

De Vennootschap werd opgericht op 27 mei 1977 bij akte verleden voor notaris Paul De Ruyver, te Liedekerke, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1977 onder het nummer 2249-1.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 11 juni 2025, bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgische Staatsblad op 4 juli 2025 onder het nummer 25342475.

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

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0417.199.869.

De aandeelhouderstructuur, volgens de meest recente kennisgevingen die de Vennootschap heeft ontvangen, is de volgende:

Aandeelhouders	Aantal aandelen
BlackRock-gerelateerde bedrijven	12.070.144
AXA Investment Managers S.A.	4.738.986
Norges Bank	6.350.449
Familie Jos De Pauw	45.108.242
Publiek	164.386.080
TOTAAL	232.653.901

2.2 Identificatie van de inbrenger

De vennootschap Kris De Leeneer BV, met zetel te 9160 Lokeren, Bouwstraat 2, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0473.903.891, opgericht op 15 januari 2001 bij akte verleden voor notaris Johan De Bruyn te Zemst, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 februari 2001 onder het nummer 20010207-134 laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Nicolas Ide te Hamme, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 februari 2021 onder het nummer 21307451.

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

2.3 Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap, wordt voorgesteld om het kapitaal te verhogen met EUR 2.245.389,20 om het te verhogen van EUR 266.553.946,94 tot EUR 268.799.336,14 door een inbreng in natura.

Het huidige kapitaal bedraagt EUR 266.553.946,94 en wordt vertegenwoordigd door 232.653.901 aandelen met een fractiewaarde van 1/232.653.901 van het kapitaal.

Het bestuursorgaan van de inbreng genietende vennootschap is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is voor de vennootschap, zoals blijkt uit het ontwerpverslag van het bestuursorgaan, omwille van het volgende:

“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.”

Het bestuursorgaan geeft aan dat, in ruil voor de inbreng in natura, de Vennootschap 1.959.823 nieuwe aandelen zal uitgeven zonder vermelding van een nominale waarde.

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

3 Inbreng in natura

3.1 Beschrijving en waardering van de inbreng in natura

3.1.1 Beschrijving van de inbreng

De inbreng is als volgt beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan:

“Op Closing Datum (zoals hierna gedefinieerd) zal KDL het volgende onroerend goed, met inbegrip van alle toebehoren, inbrengen in WDP: (i) de site gelegen te Lokeren, Bouwstraat 2, 9160 Lokeren, kadastraal gekend of geweest zijnde als vierde afdeling sectie D deel van nummers 12, 13, 14, 14/A en 15/C en tweede afdeling sectie B deel van nummers 1578/B, 1577/B, 1576/A, 1570/A, 1570/B, 1575/A, 1574/A, 1572/A en 1573A en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D deel van nummers 0013A P0000, 0014A P0000 en 0015C P0000, en sectie B deel van nummers 1578C P0000, 1577C P0000, 1576B P0000, 1570D P0000, 1570C P0000, 1575A P0000, 1574A P0000, 1572B P0000 en 1573A P0000, met gereserveerd perceelidentificatienummer sectie B nummer 1740A P0000 voor een oppervlakte van 3 hectare 41 are 92 centiare, met inbegrip van (ii) de op het dak aanwezige zonnepaneleninstallatie en de corresponderende garanties van oorsprong, (iii) de in het gebouw aanwezige rekken evenals (iv) het aanwezige automatisatiesysteem en (v) de aanwezige laadinfrastructuur (hierna de Onroerende Goederen genoemd).

De Onroerende Goederen zullen 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 de bijzondere voorwaarden opgelegd door de stad Lokeren in de notariële akte van 22 december 2020 houdende de aankoop van de Onroerende Goederen door KDL) waarbij WDP de Onroerende Goederen integraal ter beschikking zal (blijven) stellen van KDL vanaf de Closing Datum.

[...]

Met Closing Datum wordt in dit verslag bedoeld vrijdag 19 september 2025, 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 door de Inbrenger.”

De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

3.1.2 Toegepaste waarderingmethoden

De inbrengwaarde van het goed werd door het bestuursorgaan vastgesteld op 40.000.000,00 EUR.

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

Voor de bepaling van de inbrengwaarde heeft het bestuursorgaan gesteund op de waardering zoals toegelicht in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de bepaling van de inbrengwaarde.

De door partijen gehanteerde waardering van de hierboven beschreven onroerende goederen is gebaseerd op een verslag van vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle, vertegenwoordigd door Greet Hex, gedateerd op 25 augustus 2025. De vastgoeddeskundige kent een reële waarde aan de onroerende goederen toe van EUR 41.447.000,00. De waardering van de onroerende goederen wordt in het ontwerpverslag van de raad van bestuur als volgt omschreven:

“De waarde van de Onroerende Goederen die door de Inbrenger worden ingebracht, wordt bepaald op 40.000.000,00 EUR (de Inbrengwaarde). Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de locatie van de Onroerende Goederen, de huidige staat van de Onroerende Goederen en de verwachte opbrengsten op basis van de terbeschikkingstellingsovereenkomst met KDL.”

De Inbrengwaarde van EUR 40.000.000,00 EUR is dus niet meer dan 5% hoger dan de reële waarde van EUR 41.447.000,00 die door de vastgoeddeskundige aan de onroerende goederen werd toegekend, overeenkomstig artikel 49 §1 en §3 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”).

Gezien de Inbreng plaatsvindt binnen de maand na de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 25 augustus 2025, is er geen reden om aan te nemen dat de waarde van de te waarderen activa per Datum van de Inbreng significant zal afwijken en is er geen nieuwe waardering vereist.

Op basis van de analyse hierboven is de door de partijen weerhouden waarderingsmethode bedrijfseconomisch verantwoord, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

3.2 De als tegenprestatie toegekende werkelijke vergoeding

In het ontwerpverslag stelt het bestuursorgaan voor om de inbreng in natura, met een waarde van 40.000.000,00 EUR, te vergoeden door toekenning van 1.959.823 nieuwe volledig volgestorte aandelen van Warehouses De Pauw NV aan de inbrengende vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde.

Deze nieuwe aandelen:

- hebben dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van Warehouses De Pauw NV;
- zullen deelnemen in de resultaten van Warehouses De Pauw NV vanaf het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025;

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

De inbreng in natura wordt door het bestuursorgaan uitgevoerd in het kader van het toegestaan kapitaal. Het aantal aandelen werd bekomen door de overeengekomen Inbrengwaarde te delen door de uitgifteprijs. De uitgifteprijs is gelijk aan EUR 20,41 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 2025, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025) gedurende 2 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de inbreng, verminderd met een korting van vijf procent (5%), waarbij de uitkomst van deze berekeningswijze wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma en met dien verstande dat de uitgifteprijs niet minder mag bedragen dan de laagste waarde zoals beschreven in artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet. Het aantal nieuwe uit te geven aandelen werd als volgt bekomen:

$$\text{— EUR } 40.000.000 / \text{EUR } 20,41 = 1.959.823 \text{ nieuwe aandelen}$$

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 geregementeerde 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 datum van de inbreng.

De gemiddelde slotkoers van het aandeel Warehouses De Pauw NV op de geregementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de inbreng, bedroeg EUR 21,63. De nettowaarde van het aandeel Warehouses De Pauw NV per 30 juni 2025 bedroeg 20,41 EUR (IFRS).

Derhalve stelt de raad van bestuur vast dat de conventioneel overeengekomen Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen van EUR 20,41 in overeenstemming is met de GVV-Wet.

Het kapitaal van Warehouses De Pauw NV na uitvoering van de inbreng in natura bedraagt:

	EUR
Kapitaal vóór verhoging	EUR 266.553.946,94
Kapitaalverhoging	EUR 2.245.389,20
Kapitaal na verhoging	EUR 268.799.336,14

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

Het kapitaal na kapitaalverhoging zal vertegenwoordigd zijn door 234.613.724 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

De aandeelhoudersstructuur van de onderneming Warehouses De Pauw NV zal na de kapitaalverhoging (en volgens de meest recente kennisgevingen die de Vennootschap heeft ontvangen) bestaan uit:

Aandeelhouders	Aantal aandelen
BlackRock-gerelateerde bedrijven	12.070.144
AXA Investment Managers S.A.	4.738.986
Norges Bank	6.350.449
Familie Jos De Pauw	45.108.242
Kris De Leeneer BV	1.959.823
Publiek	164.386.080
TOTAAL	234.613.724

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

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 1 september 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”.

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 1.959.823 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 2025.

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

Warehouses De Pauw NV

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)
18 september 2025

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

**Warehouses De Pauw NV**

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in het kader van de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (Inbreng in natura)

18 september 2025

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.

Antwerpen, 18 september 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor