

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 *juncto* 7:197 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (WVV)
BETREFFENDE DE MODALITEITEN VAN DE INBRENG IN NATURA VAN AANDELEN IN WDP**

I. INLEIDING

De Vennootschap en GRAFILUX, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Kortrijksestraat 175, 8520 Kuurne (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0400.948.312 (RPR Gent, afdeling Kortrijk) (hierna de **Inbrenger**) zullen een akkoord (hierna de **Inbrengovereenkomst**) sluiten, krachtens dewelke de Inbrenger alle aandelen in Sigo, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Westerring 13, 9700 Oudenaarde (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0462.121.955 (RPR Gent, afdeling Oudenaarde) (hierna **Sigo**) zal 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**).

Sigo heeft een kapitaal van 1.240.000 EUR, volledig volgestort, dat vertegenwoordigd wordt door 5.000 aandelen op naam, zonder nominale waarde (hierna de **Aandelen**), die op het ogenblik van de Inbreng voor 100 % in volle eigendom en onbezwaard zullen worden aangehouden door de Inbrenger.

Sigo is volle en enige eigenaar van de semi-industriële en logistieke gebouwen zoals in detail opgenomen 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 *juncto* 7:197 WVV opgesteld en heeft betrekking op de voorgenomen verhoging van het kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan 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.

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 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 de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor), ter beoordeling in een verslag van de (i) getrouwheid en volledigheid van de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens en (ii) de in dit verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden van de Inbreng, en ter beoordeling of de waardebeoordelingen 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 donderdag 10 maart 2022, 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) 31,79 EUR, en werd bepaald aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde aandelenprijs aan de hand van de beurskoers (de **VWAP** of de **Volume-Weighted Average Price**) van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over de boekjaren 2021 en 2022, die een aanvang hebben genomen op respectievelijk 1 januari 2021 en 1 januari 2022) gedurende de laatste tweebeursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum (de Closing Datum niet inbegrepen), zijnde (afgerond) 31,79 EUR, 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 nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier (4) maanden vóór de datum van de Inbreng 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 31 december 2021 bedroeg 19,0 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 34,49 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

B. WAARDERING AANDELEN EN UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

De waarde van de Aandelen die door de Inbrenger worden ingebracht (de **Inbrengwaarde**), wordt bepaald op basis van:

(i) een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Sigo op de Closing Datum, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen de Inbrenger en de Vennootschap in de Inbrengovereenkomst, (ii) de conventionele waarde van de Vastgoedportefeuille, die wordt bepaald op 40.000.000 EUR. Er wordt een vermindering in rekening gebracht voor de belastinglatentie op de meerwaarde van de Vastgoedportefeuille en voor de netto huurinkomsten die betrekking hebben op de Vastgoedportefeuille van 1 januari 2022 tot en met de Closing Datum.

De overeengekomen Inbrengwaarde van de Aandelen bedraagt op basis van deze berekeningswijze 36.847.697,12 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 conventionele waarde van de Vastgoedportefeuille ligt in lijn met de waardering die de vastgoeddeskundige, met name Stadim, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Mechelsesteenweg 180 (8ste verdieping), 2018 Antwerpen, en met ondernemingsnummer 0458.797.033 (hierna **Stadim**), overeenkomstig artikel 49, §1 *iuncto* §3 van de GVV-Wet heeft uitgevoerd op 25 februari 2022.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden door de onafhankelijke deskundige van de Vennootschap met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt

die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds 2.500.000 EUR. De laatste waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de Vastgoedportefeuille, is deze per 25 februari 2022 (zodat de Vennootschap beschikt over een waardering die niet ouder is dan één maand op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze Nieuwe Aandelen). Uit het verslag dat Stadim op 25 februari 2022 heeft opgesteld, blijkt dat zij de reële waarde van de Vastgoedportefeuille niet lager schat dan de waarde van de Vastgoedportefeuille die gebruikt werd bij de berekening van de Inbrengwaarde.

C. VERGOEDING VAN DE INBRENG

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*) zal de Raad van Bestuur overgaan tot de uitgifte van 1.159.074 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 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. 36.847.697,12 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, ten belope van 14,21 EUR, zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

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 eventuele winstuitkering van het afgelopen boekjaar en 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 1.127.618 van de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de Inbrenger. De timing hiervan hangt af van de medewerking van Euroclear Belgium; indien de dematerialisatie niet op de datum van uitgifte kan worden doorgevoerd, zal ook dat deel van de Nieuwe Aandelen initieel op naam luiden. De overige 31.456 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 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. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOGING

Het kapitaal van WDP zal vermeerderd worden met 1.327.962,91 EUR, door uitgifte van [aantal] 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 aandelen van de Vennootschap (d.w.z. zowel de bestaande WDP-aandelen als de Nieuwe Aandelen) zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de verhoging van het kapitaal en de totale Uitgifteprijs zal als uitgiftepremie worden geboekt op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap. Het verschil van 14,21 EUR tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

Na de kapitaalverhoging zal het kapitaal van de Vennootschap 213.023.348,64 EUR bedragen.

F. TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 28 april 2021 een machtiging verleend aan de Raad van Bestuur om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum van 208.405.199,33 EUR. De machtiging werd verleend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van de statutenwijziging. De statutenwijziging werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 6 mei 2021. 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. 104.202.599,66 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. 104.202.599,66 EUR, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. 20.840.519,93 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 techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De Raad van Bestuur heeft op 7 oktober 2021 eenmalig gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal, door tot kapitaalverhogingen door middel van een inbreng in natura te beslissen. Bijgevolg bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- I. 104.202.599,66 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- II. 104.202.599,66 EUR, voor zover het een kapitaalverhoging betreft in het kader van een keuzedividend;
- III. 19.959.255,68 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 208.405.199,33 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 18.631.292,77 EUR bedragen.

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

De Vastgoedportefeuille bestaat uit semi-industriële en logistieke gebouwen gelegen te gemeente Dendermonde, zoals nader omschreven in Bijlage 1.

Door de verwerving van de Aandelen – en bijgevolg de Vastgoedportefeuille waarvan Sigo volle eigenaar is – naar aanleiding van de Inbreng, voegt de Vennootschap enkele interessante onroerende goederen toe aan haar vastgoedportefeuille gezien het een strategische aanvulling betreft op haar bestaande portefeuille in de gegeerde driehoek Brussel-Gent-Antwerpen en mede gelet op de algehele staat en de aanzienlijke oppervlakte van de desbetreffende onroerende goederen.

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 de 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 Sigo / 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 211.695.385,73 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 184.772.193 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van (afgerond) 31,79 EUR, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 1.159.074 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het kapitaal worden verhoogd met 1.327.962,91 EUR, en dus van 211.695.385,73 EUR worden gebracht op 213.023.348,64 EUR, vertegenwoordigd door 185.931.267 aandelen.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 31 december 2021, bedroeg 19,0 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan 10 maart 2022, de Closing Datum, bedroeg 34,49

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 nettowaarde per aandeel (IFRS). Bijgevolg zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 1.159.074 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,623 % op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De slotkoers van het aandeel van de Vennootschap per 9 maart 2022 bedroeg 34,50 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 vastgoeddeskundige 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 hebben de reële waarde van de door WDP en haar perimetervennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, gewaardeerd op 31 december 2021. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bij brief van 14, 15, 16 en 17 februari 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 waardenen activa per Closing Datum significant zal afwijken van de waardering per 31 december 2021, is er geen nieuwe waardering vereist.

VI. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179 *juncto* 7:197 WvV heeft de Raad van Bestuur de commissaris van de Vennootschap verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken 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 7:197 § 1 en 7:179 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, brengen wij onze conclusie uit aan de raad van bestuur, die optreedt in het kader van het toegestaan kapitaal, van Warehouses De Pauw NV (“de vennootschap”) in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld in de opdrachtbrief van 17 februari 2022.

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 9 maart 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 waarderingmethode 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 1 127 618 aandelen in gedematerialiseerde vorm en 31 456 nieuwe aandelen op naam. 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 boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2021 en van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2022). Als gevolg hiervan zal, op basis van de door de raad van bestuur op 28 januari 2022 voorgestelde resultaatsverwerking voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, elk nieuw aandeel, onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering van 27 april 2022, recht geven op een bruto dividend van 0,88 EUR per aandeel waarvan de betaling voorzien is op 18 mei 2022. Voor alle nieuwe aandelen die als vergoeding voor de inbreng in natura voorwerp van dit verslag zullen worden uitgegeven vertegenwoordigt dit, onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering van 27 april 2022, een bedrag van 1 019 985,12 EUR. De impact van deze aangelegenheid op de overige financiële gegevens zoals opgenomen in het verslag van de raad van bestuur werden door ons als niet significant beoordeeld.

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 speciaal verslag van de raad van bestuur is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de 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 VERANTWOODELIJKHEID 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 VERANTWOODELIJKHEID 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 van de vennootschap in het kader van de inbreng in natura voorgesteld aan de raad van bestuur en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

(getekend)

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

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

5 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.

6 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 1 maart 2022.

7 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 maart 2022 door de Raad van Bestuur.

Voor de Raad van Bestuur,



Tony De Pauw
Gedelegeerd bestuurder



Joost Uwents
Gedelegeerd bestuurder

Bijlage 1: Beschrijving Vastgoedportefeuille

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