

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

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

I. INLEIDING

De Vennootschap enerzijds en Wholesale Real Estate Belgium (een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Kouter (E.) 3, 9790 Wortegem-Petegem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0822.880.494 (RPR Gent, afdeling Oudenaarde)) (de **Inbrenger**) anderzijds hebben op 28 mei 2025 een overeenkomst gesloten (de **Inbrengovereenkomst**) krachtens dewelke de Vennootschap verschillende Onroerende Goederen (zoals hierna gedefinieerd) zal verwerven op diverse industriële sites in België (de **Inbreng**).

Dit verslag wordt door de raad van bestuur van de Vennootschap (de **Raad van Bestuur**), met toepassing van artikel 7:179 io 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (**WVV**) opgesteld en heeft betrekking op de voorgenomen verhoging van het kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestane kapitaal, ingevolge de geplande Inbreng. De Onroerende Goederen (zoals hierna gedefinieerd) zullen door de Inbrenger in de Vennootschap worden ingebracht tegen uitgifte van 1.468.380 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de **Nieuwe Aandelen**) aan de Inbrenger.

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 hij de Inbreng, motiveert hij 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 hij 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(s) te vermelden (cf. *supra*), evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten (cf. *infra*).

Overeenkomstig artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de Raad van Bestuur dit verslag voorgelegd aan de commissaris van de Vennootschap (zijnde KPMG Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0419.122.548 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), vertegenwoordigd door de heer Filip De Bock, bedrijfsrevisor). 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 (zie punt VI hierna).

Met **Datum van Inbreng** wordt in dit verslag bedoeld woensdag 11 juni 2025, de datum waarop de Vennootschap de Inbreng goedkeurt, de verhoging van het kapitaal van de Vennootschap wordt vastgesteld en de Nieuwe Aandelen zullen worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap.

II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. BESCHRIJVING VAN DE INBRENG

De Inbrenger is, onder meer, houder van onderstaande rechten op de volgende onroerende goederen:

- (a) de volle eigendom van een gebouw samen met de subconcessie (die loopt tot 30 september 2044) op een onroerend goed gelegen te 2020 Antwerpen, Kielsbroek 44 met als kadastrale omschrijving Antwerpen, 9e afd., sectie i, nummer 2652V met een oppervlakte van 16.872 m² (**Antwerpen Metro**)
- (b) de volle eigendom van een onroerend goed gelegen te 9940 Evergem, Noorwegenstraat 39 met als kadastrale omschrijving Evergem, 1e afd. sectie B, nummer 342 D P0001 met een oppervlakte van 14.432m² (**Evergem Metro**)
- (c) de volle eigendom van een onroerend goed gelegen te 5020 Namen (Suarlée), Rue de l'Artisanat 16 met als kadastrale omschrijving Namen, 9e afd. (Suarlée), sectie F, nummer 21S7 met een oppervlakte van 13.400 m² (**Namen Metro**)
- (d) de volle eigendom van een gebouw samen met het erfpachtrecht (dat loopt tot 31 juli 2039 (eenmalig verlengbaar op verzoek van de erfpachter met 27 jaar, d.i. tot 31 juli 2066)) op een onroerend goed gelegen te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Mechelsesteenweg 84 met als kadastrale omschrijving Sint-Katelijne-Waver, 1e afdeling, sectie B, nummer 79A2 P0001 met een oppervlakte van 15.777 m² (**Sint-Katelijne-Waver Metro**)
- (e) de volle eigendom van een onroerend goed gelegen te 8560 Wevelgem, Kortrijkstraat 345 met als kadastrale omschrijving Wevelgem, 2e afdeling, sectie B, nummer 875X11 met een oppervlakte van 12.676 m² (**Wevelgem Metro**)

(samen de **Onroerende Goederen** en elk een **Onroerend Goed**).

Op de Datum van Inbreng zal de Inbrenger de Onroerende Goederen (voor de goede orde, met inbegrip van voormelde subconcessie voor Antwerpen Metro en voormeld erfpachtrecht voor Sint-Katelijne-Waver Metro) inbrengen volgens de modaliteiten bepaald in de Inbrengovereenkomst.

De Onroerende Goederen zullen ingebracht worden voor vrij en onbelast, met uitzondering van de Huurovereenkomsten (zoals hieronder gedefinieerd), voorkeurechten, geldende bestemmingsbeperkingen en erfdienstbaarheden zoals bepaald in de Inbrengovereenkomst.

De Onroerende Goederen zijn verhuurd aan:

- met betrekking tot Antwerpen Metro, aan Sligro-MFS Belgium NV (**Sligro**)
- met betrekking tot Evergem Metro, aan Inkoopcentra Evergem NV (Horeca Van Zon)
- met betrekking tot Namen Metro, aan Sligro
- met betrekking tot Sint-Katelijne-Waver Metro, aan Sligro
- met betrekking tot Wevelgem Metro, aan Sligro.

(samen de **Huurovereenkomsten**).

B. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs is gelijk aan (voor redenen van leesbaarheid afgerond) 20,43 EUR en werd bepaald aan de hand van de volumegewogen gemiddelde prijs (de VWAP of de Volume Weighted Average Price) van de aandelen in WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de laatste twee (2) beursdagen vóór de Datum van Inbreng (de Datum van Inbreng niet inbegrepen), 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 WDP, vóór de Datum van Inbreng, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Datum van Inbreng.

De gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de Datum van Inbreng, bedroeg 21,06 EUR.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 31 maart 2025 bedroeg 21,4 EUR (IFRS). Dit is een waarde berekend vóór de winstuitkering van het boekjaar 2024 conform de IFRS-balans. Op 30 april 2025 besloot de algemene vergadering van WDP tot uitkering van een bruto-dividend van 1,20 EUR per aandeel over boekjaar 2024. Dit brutodividend van 1,20 EUR per aandeel, vertegenwoordigd door coupon nr. 7 (zie persbericht van WDP van 30 april 2025), werd op 2 mei 2025 onthecht van de bestaande aandelen in WDP. Derhalve zullen de Nieuwe Aandelen geen recht geven op dit brutodividend. Aangezien de Nieuwe Aandelen niet kunnen delen in het brutodividend over boekjaar 2024, wordt in toepassing van artikel 26, §2, 2°, tweede lid van de GVV-Wet, de nettowaarde van het aandeel WDP per 31 maart 2025 verminderd met het brutodividend van 1,20 EUR. Na aftrek van dit brutodividend bedraagt de nettowaarde per aandeel van WDP per 31 maart 2025 20,2 EUR (IFRS) (de **Gecorrigeerde Nettowaarde**).

Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

C. INBRENGWAARDE

De inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de Inbrenger en de Vennootschap vastgesteld op 30.000.000,00 EUR (de **Inbrengwaarde**). Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de aard van de Onroerende Goederen (volle eigendom of beperkt zakelijke rechten, met inbegrip van de daarmee inherent verbonden rechten en plichten), de huidige staat van de Onroerende Goederen, de strategische ligging ervan alsook de verwachte huuropbrengsten op basis van de Huurovereenkomsten. Er wordt verduidelijkt dat de Inbrengwaarde met betrekking tot Antwerpen Metro en Sint-Katelijne Waver Metro volledig toe te rekenen is aan de volle eigendom van het respectieve gebouw opgericht op de betrokken sites.

Deze waarderingsmethode 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. De Inbrengwaarde ligt tevens in lijn met de waardering van de Onroerende Goederen die de vastgoeddeskundige, Jones Lang LaSalle, overeenkomstig artikel 49, §1 *juncto* §3-4 van de GVV-Wet heeft uitgevoerd op 16 mei 2025.

D. VERGOEDING VAN DE INBRENG

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*) zal de Raad van Bestuur overgaan tot de uitgifte van 1.468.380 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 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 worden kwijtgescholden.

E. 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 huidige boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025).

Zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk na de goedkeuring van de Inbreng door de Raad van Bestuur, zal de Raad van Bestuur 90% van de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de Inbrenger. De timing hiervan hangt af van de medewerking van Euroclear Belgium; indien de dematerialisatie niet op de Datum van Inbreng kan worden doorgevoerd, zullen de aandelen initieel op naam worden uitgegeven. De overige 10% van de Nieuwe Aandelen zullen in ieder geval op naam worden uitgegeven.

De Raad van Bestuur zal op de Datum van Inbreng 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 wordt beïnvloed door 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 Datum van Inbreng 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 een 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, 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 gereglementeerde markt zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 30% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling op dezelfde gereglementeerde markt is toegelaten, wat *in casu* het geval is.

F. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOOGING

Het kapitaal van WDP zal worden vermeerderd met 1.682.337,95 EUR, door uitgifte van 1.468.380 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 28.317.655,49 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 266.553.946,94 EUR bedragen.

G. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door de Inbreng gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 8 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van dit artikel 8 luidt letterlijk:

"De raad van bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

I. 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 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. [...]"

De machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 16 mei 2025, onder nummer 25332058.

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 nog geen gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal. 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. 25.875.403,21 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 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 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 24.193.065,26 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 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, 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.

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

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 264.871.608,99 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 231.185.521 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van (voor redenen van leesbaarheid afgerond) 20,43 EUR, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 1.468.380 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het kapitaal worden verhoogd met 1.682.337,95 EUR, en dus van 264.871.608,99 EUR worden gebracht op 266.553.946,94 EUR, vertegenwoordigd door 232.653.901 aandelen.

De Gecorrigeerde Nettowaarde bedroeg 20,2 EUR en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de Datum van Inbreng, bedroeg 21,06 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen is hoger dan de Gecorrigeerde Nettowaarde. Bijgevolg zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de Gecorrigeerde Nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 1.468.380 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van (afgerond) 0,63% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De slotkoers van het aandeel van de Vennootschap per dinsdag 10 juni 2025 bedroeg 21,62 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 perimervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van deze activa, geen nieuwe waardering is vereist.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP hebben de reële waarde van de door WDP en haar perimervennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, gewaardeerd op 31 maart 2025. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP op respectievelijk

12, 13, 15 en 19 mei 2025 hebben bevestigd dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van de activa van WDP, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de waarde van de te waarderen activa per Datum van de Inbreng significant zal afwijken van de waardering per 31 maart 2025, 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 verzocht om een verslag op te stellen betreffende de Inbreng. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage.

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 de vennootschap Warehouses De Pauw NV, welke handelt binnen het toegestaan kapitaal, onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 22 mei 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 1.468.380 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;
- 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 speciaal 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 waarderingmethodes;
- 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 ontwerp verslag 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 de raad van bestuur 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 kapitaalsverhoging 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 27 mei 2025.

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

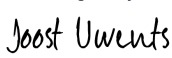
Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, §1 van de GVV-Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

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

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

Getekend in één origineel exemplaar op woensdag 11 juni 2025 door de Raad van Bestuur.

Voor de Raad van Bestuur,

DocuSigned by:

32F8FC1A49034C8...

Joost Uwents,
Gedelegeerd bestuurder

Signed by:

D881EF978EB94AD...

Rik Vandenberghe
Voorzitter Raad van Bestuur

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