

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 en Kris De Leeneer (een besloten vennootschap, met zetel te Bouwstraat 2, 9160 Lokeren en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0473.903.891 (RPR Gent, afdeling Dendermonde)) (**KDL of de Inbrenger**) hebben op 19 september 2025 een overeenkomst gesloten (de **Inbrengovereenkomst**) krachtens dewelke de Vennootschap onroerende goederen zal verwerven op een industriële site gelegen te gemeente Lokeren.

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.

Dit verslag heeft betrekking op de voorgenomen verhoging van het kapitaal van WDP in het kader van het toegestaan kapitaal, ingevolge de geplande inbreng in natura van de Onroerende Goederen in WDP door KDL (de **Inbreng**).

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

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de **GVV-Wet**), dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereglementeerde 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. punt IV van dit verslag).

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

Met **Closing Datum** wordt in dit verslag bedoeld 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 Onroerende Goederen zullen door de Inbrenger in de Vennootschap worden ingebracht tegen uitgifte van 1.959.823 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de **Nieuwe Aandelen**) aan de Inbrenger. De Inbreng zal uitsluitend vergoed worden door de Nieuwe Aandelen. De Vennootschap zal geen enkele opleg in geld betalen in het kader van de Inbreng.

II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs is gelijk aan 20,41 EUR en werd bepaald aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde prijs (de VWAP of de Volume Weighted Average Price) van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over het boekjaar 2025, dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2025) gedurende 2 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van 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 (de **Uitgifteprijs**).

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de Closing Datum.

De nettowaarde van het aandeel WDP per 30 juni 2025, zoals op 25 juli 2025 gepubliceerd in het halfjaarverslag van de Vennootschap over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025, bedroeg 20,41 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 21,63 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.

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

De 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.

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 1, en de Inbrengwaarde ligt in lijn met de waardering van de Onroerende Goederen die de vastgoeddeskundige, Jones Lang LaSalle, overeenkomstig artikel 49, §1 *iuncto* §3 van de GVV-Wet heeft uitgevoerd op 25 augustus 2025.

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*) zal de Raad van Bestuur overgaan tot de uitgifte van 1.959.823 Nieuwe Aandelen aan de Inbrenger. De Inbreng zal uitsluitend vergoed worden door de uitgifte van de Nieuwe Aandelen door de Vennootschap. De Vennootschap zal in het kader van de Inbreng geen enkele opleg in geld betalen.

Het exacte aantal Nieuwe Aandelen in de Vennootschap dat in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging zal worden uitgegeven, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van de Onroerende Goederen, m.n. 40.000.000,00 EUR, te delen door de Uitgifteprijs. Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het lagere geheel getal worden afgerond. Het eventuele verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de Inbrenger onherroepelijk en onvoorwaardelijk worden kwijtgescholden.

C. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOGING

Het kapitaal van WDP zal worden vermeerderd met 2.245.389,20 EUR, door uitgifte van 1.959.823 Nieuwe Aandelen. Het bedrag waarmee het kapitaal wordt verhoogd is dus gelijk aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande WDP-aandelen (d.i. afgerond 1,15 EUR per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de verhoging van het kapitaal en de totale Uitgifteprijs (zijnde 37.754.598,23 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 268.799.336,14 EUR bedragen.

D. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 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 uitgifte 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 dag van de goedkeuring van de Inbreng door de Raad van Bestuur een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op deze gereguleerde markten, met dien verstande dat de algemene praktijk (die onderhevig is aan de medewerking en de interne procedures van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear Belgium) is, en derhalve wordt verwacht, dat de Nieuwe Aandelen op de tweede werkdag na de Closing Datum zullen worden toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

In beginsel dient in het kader van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt in de Lidstaat van de Europese Unie, met toepassing van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, 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 gereguleerde 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 gereguleerde markt is toegelaten, wat *in casu* het geval is.

E. TOEGESTAAN KAPITAAL

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

De huidige tekst van dit artikel 8 luidt letterlijk:

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

I. 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 eenmaal gebruik gemaakt van voormelde machtiging inzake toegestaan kapitaal, meer bepaald: een kapitaalverhoging vastgesteld bij notariële akte d.d. 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 III hierboven. Na de realisatie van deze geplande Inbreng in natura en de ermee gepaard gaande kapitaalverhoging zal het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal in het kader van een kapitaalverhoging in natura of door inbreng in geld zonder voorkeurrecht desgevallend onherleidbaar toewijzingsrecht, nog 21.947.676,06 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 (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.

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

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 266.553.946,94 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 232.653.901 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van 20,41 EUR, zouden er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 1.959.823 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zou het kapitaal worden verhoogd met 2.245.389,20 EUR, en dus van 266.553.946,94 EUR worden gebracht op 268.799.336,14 EUR, vertegenwoordigd door 234.613.724 aandelen.

De nettowaarde (**NW**) van het aandeel WDP per 30 juni 2025, zoals op 25 juli 2025 gepubliceerd in het halfjaarverslag van de Vennootschap over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025, bedroeg 20,41 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 21,63 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 gelijk aan de IFRS NW. Bijgevolg zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de NW van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 1.959.823 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van (afgerond) 0,84% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De slotkoers van het aandeel van de Vennootschap per donderdag 18 september 2025 bedroeg 20,92 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 perimetrovennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP hebben de reële waarde van het door WDP en haar perimertervenootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, gewaardeerd op 30 juni 2025. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de 4 maanden na deze waardering en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van WDP op respectievelijk 10, 11, 12 en 15 september 2025 hebben bevestigd dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van WDP, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de waarde van de te waarderen activa per Closing Datum significant zal afwijken van de waardering per 30 juni 2025, is er geen nieuwe waardering vereist.

VI. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179 io 7:197 WVV heeft de Raad van Bestuur de Commissaris verzocht om een verslag op te stellen betreffende de Inbreng. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

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

“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 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 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"*

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

7. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN WDP

De verwezenlijking van de geplande Inbreng en kapitaalverhoging zal een wijziging van artikel 7 van de statuten van WDP betreffende het bedrag van het kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen met zich meebrengen.

8. GOEDKEURING DOOR DE FSMA

De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door WDP gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 16 september 2025.

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

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

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

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

Getekend in één origineel exemplaar op vrijdag 19 september 2025 door de Raad van Bestuur.

Voor de Raad van Bestuur,

DocuSigned by:

32E8EC1A49034C8

Joost Uwents,

(Gedelegeerd) bestuurder

Signed by:

736C9ECEA6D841C...

Rik Vandenberghe,

Bestuurder

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