

SPLITSINGSVERSLAG

WAREHOUSES DE PAUW COMM. VA

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

**Maatschappelijke zetel: Blakebergen 15,
1861 Wolvertem**

Ondernemingsnummer: 0417.199.869

Verslag van de zaakvoerder van WDP
in toepassing van artikel 677 iuncto artikel 730 van het Wetboek van vennootschappen
in het kader van de partiële splitsing door overneming
van Rettig Belgium NV ten voordele van WDP Comm.VA

Geachte aandeelhouders,

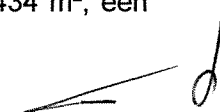
Overeenkomstig art. 677 *iuncto* art. 730 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn.") hebben wij de eer u hieronder verslag uit te brengen over de voorgenomen, met splitsing gelijkgestelde, verrichting (de "Partiële Splitsing").

Voor verdere details over de geplande verrichting verwijzen wij eveneens naar het voorstel tot partiële splitsing door overneming van een gedeelte van het vermogen van Rettig Belgium NV (de "Partieel Te Splitsen Vennootschap" of "Rettig Belgium") door WDP Comm. VA (de "Verkrijgende Vennootschap" of "WDP"), zoals opgemaakt door de zaakvoerder van WDP samen met de raad van bestuur van de partieel te splitsen vennootschap, met toepassing van art. 677 *iuncto* 728 W.Venn, en neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel op 30 juni 2017.

A. Verslag over de Partiële Splitsing door overneming van een gedeelte van het vermogen van Rettig Belgium

I. Beschrijving van de geplande verrichting en van de activa en passiva die naar aanleiding van de Partiële Splitsing zullen worden overgenomen door WDP

De geplande verrichting strekt ertoe een partiële splitsing, en resulterende inbreng in natura in WDP, door te voeren, met toepassing van artikelen 677 *iuncto* 728 en volgende van het Wetboek van vennootschappen (evenals van de artikelen waarnaar deze bepalingen verwijzen), van een gedeelte van het vermogen van Rettig Belgium, meer bepaald de eigendom van een industriële site op en met grond, staande en gelegen te 3520 Zonhoven, Vogelsancklaan 250 (België), gekend bij het kadaster onder Hasselt, 4^{de} afdeling, sectie B, nummers 0600Z2P0000, 0600A3P0000, 0603CP0000, 0604CP0000 en 0605CP0000, met een totale oppervlakte van 197.526 m², waarvan 96.426 m² industriële zone en begrijpende een productie- en opslagruime van 43.434 m², een



kantoor/sociale ruimte van 2.301 m² en 202 parkeerplaatsen inclusief bepaalde vaste activa in het onroerend goed en zoals beschreven in bijlage 1 bij het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel (het "Onroerend Goed").

Geen enkel actief van de Partieel Te Splitsen Vennootschap andere dan het Onroerend Goed beschreven in bijlage 1 bij het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel, en geen enkel passief van de Partieel Te Splitsen Vennootschap, zullen ingevolge de Partiële Splitsing aan de Verkrijgende Vennootschap worden overgedragen.

Het Onroerend Goed zal worden ingebracht vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden, waarbij WDP het Onroerend Goed zal verhuren aan Rettig Belgium vanaf Closing Datum voor een periode van 10 jaar, met de mogelijkheid om deze huurtermijn maximaal 4 maal te hernieuwen telkens voor een periode van 5 jaar.

Met "Closing Datum" wordt in dit verslag bedoeld, de datum van de latere van de buitengewone algemene vergadering van de Partieel Te Splitsen Vennootschap en de buitengewone algemene vergadering van de Verkrijgende Vennootschap waarop de Partiële Splitsing zal worden goedgekeurd en waarop de nieuw uit te geven aandelen in het kader van de inbreng van het Onroerend Goed zal worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Verkrijgende Vennootschap.

De voorwaarden en modaliteiten van de inbreng van het Onroerend Goed door de Partieel Te Splitsen Vennootschap in de Verkrijgende Vennootschap zijn verder omschreven in een "Framework Agreement" van 29 juni 2017 tussen o.a. WDP enerzijds en Rettig Belgium anderzijds.

Zoals verder uiteengezet onder punt A.III.1, kadert deze verwerving in het strategisch plan van WDP. De juridische techniek die wordt toegepast om de bovenvermelde rechten en verplichtingen te verwerven, is die van de partiële splitsing door overneming van een gedeelte van het vermogen van Rettig Belgium door WDP.

Als gevolg van de Partiële Splitsing door overneming van een gedeelte van het vermogen van Rettig Belgium, zal het Onroerend Goed worden ingebracht in WDP, waarbij WDP nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, met dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten voor boekjaar 2017 en volgende) als de bestaande WDP-aandelen (de "Nieuwe Aandelen") zal uitgeven aan de aandeelhouders van Rettig Belgium, zijnde Rettig ICC B.V. en Rettig Group Ltd. (in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van de Partieel Te Splitsen Vennootschap op Closing Datum). Het precieze aantal Nieuwe Aandelen wordt bepaald overeenkomstig de formule die in punt A.III.4 hieronder wordt uiteengezet.

De Partiële Splitsing kan slechts plaatsvinden voor zover (i) alle door het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 opgelegde verplichtingen (zoals door OVAM toegepast) voor de overdracht van het Onroerend Goed zijn vervuld (ii) de wederverhuurovereenkomst met Rettig Belgium werd afgesloten en (iii) de voorafgaande goedkeuring van de statutenwijziging van WDP overeenkomstig artikel 12, §1, 2^{de} lid van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde

vastgoedvennootschappen (“GVV-Wet”) werd bekomen van de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

II. Stand van het vermogen van de bij de Partiële Splitsing betrokken vennootschappen

1. Stand van het vermogen van WDP per 31 maart 2017

Voor de stand van het vermogen wordt verwezen naar de tussentijdse verklaring van de zaakvoerder van WDP over de periode 1 januari 2017 tot en met 31 maart 2017, gepubliceerd op de website van WDP (www.wdp.eu) op 3 mei 2017 en naar het jaarlijks financieel verslag 2016 gepubliceerd op de website van WDP op 27 maart 2017.

2. Stand van het vermogen van Rettig Belgium per 31 december 2016

Voor de stand van het vermogen van Rettig Belgium per 31 december 2016 wordt verwezen naar de jaarrekening van Rettig Belgium voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 zoals neergelegd bij, en gepubliceerd op de website van, de Nationale Bank van België.

Deze balans ziet er als volgt uit:

ACTIVA	<i>In EUR</i>
VASTE ACTIVA	7.378.255
III. MATERIELE VASTE ACTIVA	7.303.089
A. TERREINEN EN GEBOUWEN	1.259.388
B. INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING	5.762.147
C. MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	281.554
IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	75.166
C. ANDERE FINANCIËLE ACTIVA	75.166
VORDERINGEN EN BORGTOCHTEN IN CONTANTEN	75.166
VLOTTENDE ACTIVA	26.608.452
VI. VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING	11.269.042
A. VOORRADEN	11.269.042
GROND- EN HULPSTOFFEN	3.411.491
GOEDEREN IN BEWERKING	210.549
GEREED PRODUCT	3.320.414
HANDELSGOEDEREN	4.326.588
VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR	6.857.587
A. HANDELSVORDERINGEN	5.826.187
B. OVERIGE VORDERINGEN	1.031.400
VIII. GELDBELEGGINGEN	1
B. OVERIGE BELEGGINGEN	1
IX. LIQUIDE MIDDELEN	8.307.202
X. OVERLOPENDE REKENINGEN/ACTIEF	174.620
Totaal: ACTIVA	33.986.707
PASSIVA	

EIGEN VERMOGEN	11.393.255
I. KAPITAAL	4.800.000
A. GEPLAATST KAPITAAL	4.800.000
IV. RESERVES	5.774.344
A. WETTELIJKE RESERVES	934.236
B. ONBESCHIKBARE RESERVES	191.550
ANDERE	191.550
D. BESCHIKBARE RESERVES	4.648.558
V. OVERGEDRAGEN WINST/VERLIES	818.911
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	1.172.113
VII A. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	1.172.113
A. PENSIOENEN EN SOORTGELIJKE VERPLICHTINGEN	671.310
E. OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN	500.803
SCHULDEN	21.421.339
IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR	19.419.080
C. HANDELSSCHULDEN	17.178.451
LEVERANCIERS	17.178.451
E. SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN	2.240.629
BELASTINGEN	81.796
BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN	2.158.833
X. OVERLOPENDE REKENINGEN/PASSIEF	2.002.259
Totaal: PASSIVA	33.986.707

III. Toelichting en verantwoording van de verrichting, vanuit een juridisch en economisch perspectief

1. Wenselijkheid van de transactie

De site die Rettig Belgium inbrengt in WDP door middel van de Partiële Splitsing is een industriële site op een logistieke toplocatie met een totale oppervlakte van 197.526 m², waarvan 96.426 m² industriële zone en begrijpende een productie- en opslagruime van 43.434 m², een kantoor/sociale ruimte van 2.301 m² en 202 parkeerplaatsen inclusief alle vaste activa in het onroerend goed en zoals beschreven in bijlage 1 bij het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel.

Door de verwerving van deze site en de lange termijn wederverhuur aan Rettig Belgium, verzekert WDP zich enerzijds van zekere huurinkomsten gedurende de periode van de huur, en voegt anderzijds een strategische site toe aan haar vastgoedportefeuille.

Gelet op het feit dat de huidige beschikbare financiële middelen volledig zijn toegewezen aan de geïdentificeerde en vastgelegde projectonwikkelpijplijn, is het wenselijk om de overdracht van de site te financieren via de uitgifte van nieuwe WDP aandelen.

De zaakvoerder van WDP wijst er hierbij in het bijzonder op dat WDP als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in overeenstemming met artikel 23, §1 van het

Koninklijk Besluit met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen (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 het Onroerend Goed onder de vorm van een partiële splitsing 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.

2. Voorwaarden waaronder en wijze waarop de Partiële Splitsing zal plaatsvinden

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Partiële Splitsing zal op een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd.

De Partiële Splitsing zal worden uitgevoerd zonder enige boekhoudkundige of fiscale retroactiviteit overeenkomstig IFRS 3 en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 677 *iuncto* 738 W. Venn, d.i. op de Closing Datum. Bijgevolg wordt geen enkele verrichting, gesteld door Rettig Belgium m.b.t. het door WDP in het kader van de Partiële Splitsing verworven Onroerend Goed in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de partiële splitsing, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van WDP.

De Nieuwe Aandelen die door WDP worden uitgegeven zijn gewone aandelen, met dezelfde rechten als de bestaande WDP-aandelen (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2017).

Na de goedkeuring van de Partiële Splitsing door de latere van de algemene vergadering van aandeelhouders van Rettig Belgium en WDP, zal de zaakvoerder van WDP zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk 90% van de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de aandeelhouders van Rettig Belgium (zijnde Rettig ICC B.V. en Rettig Group Ltd.) in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van Rettig Belgium op datum van de Partiële Splitsing. De timing hiervan hangt af van de medewerking van Euroclear Belgium; indien de dematerialisatie niet op de datum van uitgifte kan worden doorgevoerd, zullen de aandelen initieel op naam luiden. De overige 10% van de Nieuwe Aandelen zullen sowieso op naam worden uitgegeven.

WDP zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Partiële Splitsing en beoogt dat de Nieuwe Aandelen vanaf de datum van uitgifte (op of rond de Closing datum), of ten laatste de dag na uitgifte, zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

In beginsel dient in het kader van de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "Prospectuswet"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 18, §2, (a) van de Prospectuswet, voor aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 10% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De statutenwijziging van WDP die uit de voorgenomen Partiële Splitsing zal voortvloeien, dient nog de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.

3. Gevolgen van de partiële splitsing

Ten gevolge van de Partiële Splitsing, zal de Partieel Te Splitsen Vennootschap een gedeelte van haar vermogen, meer bepaald de eigendom van een industriële site op en met grond, staande en gelegen te 3520 Zonhoven, Vogelsancklaan 250 (België), gekend bij het kadaster onder Hasselt, 4^{de} afdeling, sectie B, nummers 0600Z2P0000, 0600A3P0000, 0603CP0000, 0604CP0000 en 0605CP0000, met een totale oppervlakte van 197.526 m², waarvan 96.426 m² industriële zone en begrijpende een productie- en opslagruime van 43.434 m², een kantoor/sociale ruimte van 2.301 m² en 202 parkeerplaatsen inclusief bepaalde vaste activa in het onroerend goed en zoals beschreven in bijlage 1 bij het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel, inbrengen in de Verkrijgende Vennootschap voor vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en rechten van derden. Hierbij wordt gepreciseerd dat WDP, onmiddellijk na de Partiële Splitsing, het Onroerend Goed op lange termijn zal wederverhuren aan Rettig Belgium vanaf Closing Datum voor een periode van 10 jaar, met de mogelijkheid om deze huurtermijn maximaal 4 maal te hernieuwen telkens voor een periode van 5 jaar.

Geen enkel actief van de Partieel Te Splitsen Vennootschap andere dan het Onroerend Goed, en geen enkel passief van de Partieel Te Splitsen Vennootschap (met inbegrip van de Exit Tax), zullen ingevolge de Partiële Splitsing aan de Verkrijgende Vennootschap worden overgedragen. De aansprakelijkheid voor de sanering van de bestaande bodemverontreiniging op het Onroerend Goed tot de eindverklaring van OVAM, eventueel te verlengen met de termijn die door OVAM wordt opgelegd voor nazorg, komt ten laste van de Vennootschap.

De modaliteiten van de overdracht zijn verder omschreven in een "*Framework Agreement*" van 29 juni 2017 tussen, onder andere, WDP en Rettig Belgium.

De Partiële Splitsing door overneming van een gedeelte van het vermogen van Rettig Belgium door WDP zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf het ogenblik dat een uittreksel van de notariële akten van de buitengewone algemene vergaderingen van Rettig Belgium en deze van de buitengewone algemene vergadering van WDP waarop tot de Partiële Splitsing zal worden besloten, werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen met betrekking tot de grond en gebouwen die het Onroerend Goed uitmaken aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de (authentieke) notulen van de buitengewone algemene vergaderingen

waarin tot de Partiële Splitsing werd besloten in het bevoegde Hypotheekregister te worden overgeschreven.

4. Voorgestelde ruilverhouding

De waarde van het Onroerend Goed dat door de Partieel Te Splitsen Vennootschap in de Verkrijgende Vennootschap zal worden ingebracht, wordt bepaald op EUR 17.388.306 (de "Inbrengwaarde"). Gelet op het feit dat het Onroerend Goed een oudere industriële site betreft en na het einde van het lange termijn huurcontract met Rettig Belgium de bestaande gebouwen zullen worden afgebroken om vervolgens de gronden te herontwikkelen, is deze waardering voornamelijk gebaseerd op de grondwaarde van het Onroerend Goed en de cashflow die voortvloeit uit de langetermijn wederverhuur van het Onroerend Goed aan Rettig Belgium, verminderd met de actuele waarde van de geprojecteerde kosten van de bodemsanering, zoals voorgelegd aan, en goedgekeurd door, OVAM op 3 juli 2017. De Inbrengwaarde ligt in lijn met de waardering die de vastgoeddeskundige, Stadim CVBA, overeenkomstig artikel 49, §1 *inuncto* §3 van de GVV-Wet heeft uitgevoerd op 28 maart 2017 en door deze werd bevestigd op 27 juni 2017. Het Onroerend Goed zal opnieuw worden gewaardeerd door de vastgoedkundige op 16, 17 of 18 augustus 2017.

Daarnaast zal overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet door de vastgoeddeskundige een nieuwe waardering worden uitgevoerd van de reële waarde van het vastgoed gehouden door WDP dan wel zal de vastgoeddeskundige schriftelijk bevestigen, overeenkomstig artikel 48, derde lid van de GVV-Wet, dat er in het licht van de waardering uitgevoerd per 30 juni 2017 geen nieuwe waardering vereist is gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed.

De inbreng van het Onroerend Goed in het kader van de Partiële Splitsing zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door de Verkrijgende Vennootschap van de Nieuwe Aandelen. De Verkrijgende Vennootschap zal geen enkele opleg in cash betalen in het kader van de Partiële Splitsing.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Partiële Splitsing aan de aandeelhouders van Rettig Belgium (zijnde Rettig ICC B.V. en Rettig Group Ltd.) zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van EUR 17.388.306,00 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid. Het eventuele verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de aandeelhouders van de Partieel Te Splitsen Vennootschap worden kwijtgescholden.

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 maanden vóór de datum van de neerlegging van het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel of, naar keuze van de OGVV, 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 raad van bestuur van Rettig Belgium en de zaakvoerder van WDP hebben besloten om de "Uitgifteprijs" te bepalen aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers ("VWAP"



of voluit "Volume-Weighted Average Price") van het WDP-aandeel op Euronext Brussels gedurende 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van 5 procent.

Op basis van het aantal Nieuwe Aandelen en het bestaande aantal aandelen in Rettig Belgium, zal de ruilverhouding kunnen worden bepaald door het aantal Nieuwe Aandelen te delen door het aantal bestaande aandelen in Rettig Belgium. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel aandelen WDP elk aandeel in Rettig Belgium recht geeft (waarbij verduidelijkt wordt dat de Rettig Belgium-aandelen ook na de Closing Datum allen zullen blijven bestaan).

Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande WDP-aandelen (d.i. ongeveer EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de centiem. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld zodat zij voortaan eenzelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde (en dus fractiewaarde) zullen hebben. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" die, op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafte worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging.

5. *Methodes om de ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend, en de waardering waartoe elke methode komt.*

In casu werd slechts één methode weerhouden om de uitgifteprijs en de ruilverhouding vast te leggen, zoals nader beschreven in punt A.III.4.

Gelet op de aard van de transactie werd dit beschouwd als de enige passende methode om in dit geval de ruilverhouding te bepalen.

6. *Eventuele moeilijkheden*

Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de ruilverhouding.

B. Weerslag van de inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders

De bestaande aandeelhouders van WDP zullen, indien de Partiële Splitsing wordt goedgekeurd, een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan hun bestaande participatie.

De bepaling van de Uitgifteprijs is gebaseerd op de volume-gewogen gemiddelde beurskoers ('VWAP' / Volume-Weighted Average Price) van het WDP-aandeel op Euronext Brussels gedurende 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van 5 procent (*cf. supra* punt A.III.4), met dien verstande dat indien de Uitgifteprijs zoals

hiervoor bepaald lager zou zijn dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de Closing Datum, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum, de Uitgifteprijs echter gelijk zal zijn aan het laagste van de bedragen vermeld onder (a) en (b).

Uit de stand van het vermogen per 31 maart 2017, gecorrigeerd voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2016, blijkt dat (i) de nettowaarde van het WDP-aandeel per 31 maart 2017 (IFRS), gecorrigeerd voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2016, gelijk is aan EUR 50,8; en (ii) dat de nettowaarde van het WDP-aandeel per 31 maart 2017 (EPRA), gecorrigeerd voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2016, gelijk is aan EUR 53,3. Het gemiddelde van de slotkoersen van het WDP-aandeel op Euronext van de dertig kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van neerlegging van het gezamenlijke partieel splitsingsvoorstel (nl. 30 juni 2017) bedraagt EUR 93,1 (afgerond).

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WDP EUR 174.966.935,70 en wordt het vertegenwoordigd door 21.816.404 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Indien de Partiële Splitsing (per hypothese) op 30 juni 2017 zou zijn gerealiseerd, zou – overeenkomstig de berekening zoals hierboven vermeld (i.e., de VWAP van het WDP-aandeel op Euronext Brussels gedurende 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van 5 procent) – de uitgifteprijs EUR 87,68 (afgerond) zijn geweest, en zouden er bijgevolg 198.323 nieuwe aandelen van WDP zijn uitgegeven en zou het maatschappelijk kapitaal verhoogd zijn met EUR 1.590.544,79 (naar boven afgerond tot op twee cijfers na de komma), en dus van EUR 174.966.935,70 op EUR 176.557.480,49 zijn gebracht, vertegenwoordigd door 22.014.727 aandelen.

De uitgifte van 198.323 Nieuwe Aandelen (op basis van voormelde hypothetische uitgifteprijs, die, voor alle duidelijkheid, niet de finale uitgifteprijs vertegenwoordigt) zou voor de aandeelhouders een rekenkundige dilutie betekenen van 0,90% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten. Voor zover de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen niet lager is dan de nettowaarde van de bestaande aandelen van WDP (in dit verband wordt ter informatie verwezen naar de nettowaarde van het WDP-aandeel per 31 maart 2017 (IFRS) en de nettowaarde van het WDP-aandeel per 31 maart 2017 (EPRA), telkens gecorrigeerd voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2016, zoals hierboven vermeld) zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de nettowaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn, zonder nominale waarde en met dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten) als de bestaande aandelen.

C. Timing van terbeschikkingstelling van bepaalde documenten aan de aandeelhouders

Met toepassing van art. 733 W.Venn., heeft elke vennoot het recht om uiterlijk één maand vóór de datum van de buitengewone algemene vergadering die over het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel moet besluiten ter zetel kennis te nemen van: (i) het gezamenlijk partieel

splitsingsvoorstel; (ii) de splitsingsverslagen van de zaakvoerder en de raad van bestuur van de vennootschappen die aan de Partiële Splitsing deelnemen; (iii) de splitsingsverslagen van de commissaris resp. revisor van de vennootschappen die aan de Partiële Splitsing deelnemen; (iv) de jaarrekeningen over de laatste drie boekjaren van elk van de vennootschappen die bij de Partiële Splitsing is betrokken; (v) de verslagen van de zaakvoerder resp. raad van bestuur en de commissaris resp. revisor met betrekking tot die jaarrekeningen over de laatste drie boekjaren; en (vi) indien de laatste jaarrekening betrekking heeft op een boekjaar dat meer dan zes maanden voor de datum van het gezamenlijk partieel splitsingsvoorstel (d.i. 30 juni 2017) is afgesloten, *quod non*: tussentijdse cijfers omtrent de stand van het vermogen die niet meer dan drie maanden voor de datum van dat voorstel zijn vastgesteld. Elke houder van aandelen op naam heeft het recht om een afschrift van de documenten vermeld onder (i), (ii) en (iii) toegezonden te krijgen uiterlijk één maand vóór de datum van de buitengewone algemene vergadering. Een afschrift van laatstgenoemde documenten dient onverwijld ter beschikking te worden gesteld van de vennoten die de statutaire formaliteiten hebben vervuld om tot de buitengewone algemene vergadering te worden toegelaten. Bovendien kan iedere vennoot op zijn verzoek kosteloos een afschrift krijgen van de documenten vermeld onder (i) tot en met (vi), met uitzondering van de stukken die hem werden toegezonden.

Alle voormelde documenten die overeenkomstig artikel 733 van het Wetboek van vennootschappen dienden opgesteld te worden zullen eveneens beschikbaar worden gesteld via de website van WDP, www.wdp.eu.

De eerste buitengewone algemene vergadering zal samengeroepen worden op 25 augustus 2017. Dit betekent dat deze documenten in principe op de zetel ter beschikking dienen te zijn op 25 juli 2017.

* *
*

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen, is de zaakvoerder van oordeel dat de voorgestelde Partiële Splitsing in het belang is van WDP, en verzoekt de aandeelhouders derhalve de voorgestelde Partiële Splitsing goed te keuren.

Getekend in één origineel exemplaar op 12 juli 2017 door de zaakvoerder.

Voor De Pauw NV, zaakvoerder van WDP Comm. VA,



Tony De Pauw
Vaste vertegenwoordiger en gedelegeerd bestuurder