

## Warehouses De Pauw Comm. VA

**Verslag van de commissaris  
aangaande het voorstel tot fusie  
door overneming van  
Canal 23 NV door  
Warehouses De Pauw Comm. VA**

**4 december 2013**

<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
1. Inleiding	3
2. Identificatie van de betrokken vennootschappen	4
2.1. WAREHOUSES DE PAUW COMM. VA (OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP)	4
2.2. CANAL 23 NV (OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP)	6
3. Identificatie van de verrichting	8
4. Toegepaste waarderingsmethodes	9
4.1. OMSCHRIJVING VAN HET NETTO-ACTIEF VAN DE OVERNEMENDE EN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAPPEN	9
4.1.1. <i>Omschrijving van het geconsolideerde netto-actief van de overnemende vennootschap WDP</i>	10
4.1.2. <i>Omschrijving van het netto-actief van de overgenomen vennootschap Canal 23 NV</i>	11
4.2. BESCHRIJVING VAN DE WAARDERINGSMETHODES	11
4.3. UITGEVOERDE CONTROLES	13
5. Bepaling van de ruilverhouding	15
6. Gebeurtenissen na balansdatum	17
7. Besluit	18

## 1. Inleiding

Overeenkomstig artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen, werden wij verzocht door de zaakvoerder van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA om verslag uit te brengen over het voorstel tot fusie door overneming van 1 oktober 2013, van de vennootschap Canal 23 NV, de overgenomen vennootschap, door de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA, de overnemende vennootschap.

Het fusievoorstel werd op 2 oktober 2013 neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel.

De administratieve en boekhoudkundige organisatie van de bij de verrichting betrokken vennootschappen heeft ons in staat gesteld ons een oordeel te vormen over de degelijkheid van de financiële bescheiden die aan de waarderingen ten grondslag liggen. De andere financiële inlichtingen die in het fusievoorstel zijn opgenomen, werden door ons onderzocht.

Onderhavig verslag werd uitsluitend opgesteld voor gebruik door de aandeelhouders van Warehouses De Pauw Comm. VA in het kader van de geplande fusie door overneming zoals hierboven beschreven en kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden.

## 2. Identificatie van de betrokken vennootschappen

### 2.1. Warehouses De Pauw Comm. VA (overnemende vennootschap)

De commanditaire vennootschap op aandelen Warehouses De Pauw werd opgericht onder de naam Rederij De Pauw op 27 mei 1977 voor Meester Paul De Ruyver, notaris te Liedekerke. De oprichtingsakte werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 21 juni 1977 onder het nummer 2249-1. Op 20 mei 1999 werd de vennootschap omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen, die op 28 juni 1999 werd ingeschreven bij de FSMA (de vroegere CBFA) als vastgoedbevak.

De vennootschap heeft haar maatschappelijke zetel te 1861 Wolvertem, Blakebergen 15. Het ondernemingsnummer van de vennootschap is 0417.199.869.

Het geplaatste kapitaal van de vennootschap bedraagt 125.554.961,67 EUR, vertegenwoordigd door 15.655.288 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde.

Warehouses De Pauw Comm. VA heeft het statuut van openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed (vastgoedbevak) en wordt beheerst door de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en door het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, dat onder meer een aantal fiscale bepalingen bevat die afwijken van het gemeen recht.

Zij wordt hieronder de “overnemende vennootschap” of “WDP” genoemd.

De vennootschap WDP heeft als doel:

*“De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed, dit in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks.*

*Onder vastgoed wordt begrepen:*

- 1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- 2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;*
- 3. optierechten op vastgoed;*
- 4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;*
- 5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (“FSMA”) opgestelde lijst;*
- 6. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de door de FSMA opgestelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*
- 7. vastgoedcertificaten zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving;*
- 8. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- 9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks als vastgoed worden gedefinieerd.*

*Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten, en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, mag de vennootschap zich inlaten met:*

- *de verwerving, aankoop, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven;*
- *het verwerven, overdragen en uitlenen van effecten;*
- *onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen; en*
- *ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven;*
- *de vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.*

*De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks:*

- *ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen bezitten. Het in bezit houden van effecten moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten.*

*De effecten moeten toegelaten zijn tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;*

- *hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de bevak of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks bepaalde grenzen;*
- *kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald);*
- *verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de openbare vastgoedbevak vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.*

*De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.*

*Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.*

*Voor elke statutenwijziging van de vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist."*

## 2.2. Canal 23 NV (overgenomen vennootschap)

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Canal 23 NV heeft haar maatschappelijke zetel te Diamantstraat 8, bus 214, 2200 Herentals. Het ondernemingsnummer van deze vennootschap is 0891.391.495.

Canal 23 NV werd opgericht als Bolckmans Warehousing Geel NV volgens akte verleden door Tom Coppens, geassocieerd notaris te Vosselaar, op 8 augustus 2007, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 2007, onder het nummer 07124250.

Het geplaatste kapitaal van de vennootschap bedraagt 62.000 EUR, vertegenwoordigd door 100 aandelen op naam zonder aanduiding van nominale waarde, en werd volledig volstort.

De enige aandeelhouder van de vennootschap Canal 23 NV is Extended Warehousing Geel BVBA, een vennootschap naar Belgisch recht.

Zij wordt hieronder de “overgenomen vennootschap” of “Canal” genoemd.

Het doel van de vennootschap luidt als volgt:

- “ - *het beheer van een onroerend of roerend vermogen en de huurfinanciering van roerende en onroerende goederen aan derden, het aankopen, verkopen, ruilen, doen bouwen, doen verbouwen, onderhouden, verhuren, huren, verkavelen, prospecteren en uitbaten van onroerende goederen, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit doel in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van de onroerende goederen te bevorderen, alsmede zich borgstellen voor het goede verloop van verbintenissen door derde personen aangegaan die het genot zouden hebben van deze onroerende goederen;*
- *het makelen en bemiddelen inzake factoring- en leasingverrichtingen, zowel operationele als financiële leasing, alsook het toestaan van onroerende leasing;*
  - *de projectontwikkeling inzake onroerend goed;*
  - *het coördineren van allerhande bouwwerken;*
  - *de algemene coördinatie van de werkzaamheden op de bouwwerf;*
  - *het verlenen van adviezen van financiële technische, commerciële of administratieve aard, in de ruimste zin bijstand en diensten verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks op het vlak van administratie en financiën, verkoop, productie en algemeen bestuur. De verrichtingen die door de wet van zes april negentienhonderd vijftien negentig zijn voorbehouden aan de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en de beleggingsadviseurs zijn de vennootschap verboden;*
  - *het verwerven door inschrijving of aankoop en het beheren van aandelen, obligaties, kasbons, of andere roerende waarden, van welke vorm ook, van Belgische of buitenlandse, bestaande of nog op te richten vennootschappen;*
  - *het bevorderen van de oprichting van vennootschappen door inbreng, participaties of investeringen;*
  - *het toestaan van leningen aan vennootschappen of particulieren, onder om het even welke vorm; in dit kader kan zij zich ook borg stellen of haar aval verlenen, in de meest ruime zin, alle handels- en financiële operaties verrichten, behalve deze die wettelijk zijn voorbehouden aan de krediet- en financiële instellingen;*
  - *het waarnemen van alle bestuurs- en controleopdrachten, het uitoefenen van opdrachten en functies.*
- De vennootschap mag zowel in België als in het buitenland alle industriële, handels-, roerende, onroerende- en financiële verrichtingen uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks dienstig zijn om haar activiteiten uit te breiden.*

*De opsomming is niet beperkend.*

*Zij mag haar doel zowel rechtstreeks als door bemiddeling van derden verwezenlijken, De vennootschap kan door middel van inbreng, inschrijving, fusie of op gelijk welke andere manier belangen verwerven in elke onderneming, vereniging, bestaande of op te richten vennootschap, waarvan het doel gelijkaardig, analoog, aansluitend of gewoon nuttig is tot de verwezenlijking van het geheel of een deel van haar maatschappelijk doel.*

*De vennootschap mag de functies van bestuurder of vereffenaar waarnemen in alle rechtspersonen.*

*Zij mag alle roerende en onroerende goederen als investeringen verwerven, zelfs als deze noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met het doel van de vennootschap.*

*De vennootschap mag zekerheden stellen voor alle rechtspersonen waarbij zij rechtstreeks of onrechtstreeks belangen heeft.”*



### 3. Identificatie van de verrichting

Conform de bepalingen van artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen, werd een bijzonder verslag opgesteld door de zaakvoerder van Warehouses De Pauw Comm. VA, waarbij aan de buitengewone algemene vergadering zal worden voorgesteld om over te gaan tot een fusie door overneming van de vennootschap Canal 23 NV door de vennootschap WDP.

De buitengewone algemene vergadering die zich over het fusievoorstel moet uitspreken, is voorzien op 14 november 2013 en bij het niet halen van het aanwezigheidsquorum, 4 december 2013 (de "Closing Datum"). De notariële akte aangaande deze fusie zal verleden worden voor Meester Yves De Ruyver, notaris te Liedekerke.

Zoals voorzien in het fusievoorstel, zal deze fusie geen boekhoudkundige retroactieve uitwerking krijgen, zodat de datum waarop de handelingen van de overgenomen vennootschap boekhoudkundig geacht worden verricht te zijn voor rekening van WDP, wordt vastgesteld op de dag van de juridische verwezenlijking van de fusie, dit is de datum waarop de algemene vergaderingen van de overnemende en de overgenomen vennootschappen het fusievoorstel hebben goedgekeurd.

Het fusievoorstel stelt voor de aandeelhouder van de overgenomen vennootschap te vergoeden in functie van de reële waarde van het gecorrigeerde eigen vermogen van Canal 23 NV ("Inbrengwaarde"), zoals beschreven in 4.2. van onderhavig verslag, met nieuw uit te geven aandelen van WDP.

De nieuwe aandelen van WDP toegekend aan de aandeelhouder van Canal 23 NV, de overgenomen vennootschap, zullen dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen. Er wordt aan de nieuwe aandelen een stemrecht verbonden identiek als het stemrecht verbonden aan de bestaande aandelen.

Warehouses De Pauw Comm. VA kent geen bijzondere rechten toe aan de aandeelhouder van Canal 23 NV. De uitgegeven aandelen geven elk recht op één stem en zijn dividendgerechtigd om vanaf 1 januari 2013 te delen in de winst van het dan lopende boekjaar van WDP dat een aanvang nam op 1 januari 2013 en zal eindigen op 31 december 2013, op dezelfde wijze als de reeds bestaande aandelen.

De fusie, voorwerp van dit fusieverslag en de goedkeuring ervan door de buitengewone algemene vergaderingen van WDP en Canal 23 NV is onderworpen aan de cumulatieve opschortende voorwaarden van de goedkeuring op Closing Datum door de respectieve buitengewone algemene vergaderingen, van de fusie door overneming door WDP van Kube 23 NV enerzijds en Wellsun-Heyley II BVBA anderzijds.

Het fusievoorstel van de raden van bestuur specificeert het volgende:

*"WDP is voornemens Canal op te slorpen door middel van een fusie door overneming overeenkomstig artikels 671 iuncto 693-704 W.Venn.*

*Dit Fusievoorstel zal op of rond 4 december 2013 ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van WDP en Canal (de "Closing Datum").*

*Wanneer in dit Fusievoorstel naar "Closing" wordt verwezen, wordt de verwezenlijking van de Fusie bedoeld, d.i. de goedkeuring van de Fusie door de buitengewone algemene vergaderingen van WDP en Canal (momenteel gepland op of rond 4 december 2013).*

*Door deze Fusie zal het gehele vermogen van de Over te nemen Vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van een ontbinding zonder vereffening overgaan op de Overnemende vennootschap.*

*Het vermogen van de Over te nemen Vennootschap betreft in hoofdzaak de volle eigendom van een site in industriegebied, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Hagelberg 14, thans ten kadaster gekend onder de Stad Geel/derde afdeling/voorheen Geel, sectie A, nummer 448/D, voor een oppervlakte van drie hectare éénentwintig are tweeëntachtig centiare (3ha 21a 82ca), met gebouwen die hieronder nader worden beschreven, en in het algemeen, alle goederen die zich op, aan of in de voormelde grond en gebouwen bevinden en die onroerend zijn uit hun aard, door bestemming of door incorporatie (de "Canal Site")."*



## 4. Toegepaste waarderingsmethodes

Teneinde de ruilverhouding vast te stellen, werden door de bestuursorganen volgende waarderingsmethodes in beschouwing genomen:

Voor Warehouses De Pauw Comm. VA:

- Het gemiddelde van de “volume-gewogen gemiddelde beurskoers” (de “VWAP” of de “Volume-Weighted Average Price”, zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels) van het WDP-aandeel gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum min vijf (5) procent, waarbij de uitkomst hiervan wordt afgerond naar de hogere eurocent.

Voor Canal 23 NV:

- De reële waarde van het gecorrigeerde eigen vermogen van Canal 23 NV, waarmee wordt verstaan het eigen vermogen per 31 augustus 2013 naar het Belgische boekhoudrecht, aangepast voor de correcties zoals beschreven in 4.2. van onderhavig verslag.

In de hypothetische situatie waarin de Closing Datum 26 september 2013 zou zijn, en op basis van de gegevens beschikbaar op datum van het neerleggen van het fusievoorstel (2 oktober 2013), zouden volgende waardes weerhouden worden:

Warehouses De Pauw Comm. VA:	48,59 EUR/aandeel (d.i. de hypothetische uitgifteprijs)
Canal 23 NV:	13.437.780 EUR of 134.377,80 EUR/aandeel (d.i. de ingeschatte inbrengwaarde)

### 4.1. Omschrijving van het netto-actief van de overnemende en de overgenomen vennootschappen

De bestuursorganen van de overnemende vennootschap WDP en van de overgenomen vennootschap Canal hebben de financiële staten per 31 augustus 2013 aangewend teneinde te kunnen overgaan tot de waardebeoordeling van de aandelen van Canal.

Hierna volgt een samenvatting van de activa en de passiva per 30 juni 2013 voor WDP en per 31 augustus 2013 voor Canal.

#### 4.1.1. Omschrijving van het geconsolideerde netto-actief van de overnemende vennootschap WDP

Op 30 juni 2013 was het geconsolideerde netto-actief van Warehouses De Pauw Comm.VA, bepaald op basis van de IFRS-standaarden, als volgt samengesteld:

<b>Activa</b>	<b>In K EUR</b>
Materiële vaste activa	1.115.584
Overige vaste activa	88.799
Liquide middelen	3.724
Overige vlottende activa	27.813
<b>Totaal</b>	<b>1.235.920</b>
<b>Passiva</b>	
Langlopende financiële schulden	518.130
Andere langlopende verplichtingen	56.414
Kortlopende financiële schulden	166.863
Andere kortlopende verplichtingen	19.279
<b>Totaal</b>	<b>760.686</b>
<b>Netto-actief</b>	<b>475.234</b>

#### 4.1.2. Omschrijving van het netto-actief van de overgenomen vennootschap Canal 23 NV

Op 31 augustus 2013 was het netto-actief van Canal 23 NV als volgt samengesteld:

<b>Activa</b>	<b>In EUR</b>
Materiële vaste activa	8.879.518,59
Liquide middelen	26.252,58
Overige activa	137.219,99
<b>Totaal</b>	<b>9.042.991,16</b>
<b>Passiva</b>	
Financiële schulden	7.648.594,72
Schulden ten opzichte van verbonden ondernemingen	543.647,89
Overige passiva	525.050,98
<b>Totaal</b>	<b>8.717.293,59</b>
<b>Netto-actief</b>	<b>325.697,57</b>

We verwijzen naar punt 4.2. van onderhavig verslag voor de berekening van de inbrengwaarde die werd gebruikt in de bepaling van de ruilverhouding van de te fuseren vennootschappen.

#### 4.2. Beschrijving van de waarderingmethoden

Zoals beschreven in het derde hoofdstuk van dit rapport zal de fusie door overneming van Canal 23 NV plaatsvinden door de uitgifte van nieuwe aandelen van WDP. Deze nieuwe aandelen worden uitgereikt ter compensatie van de aandelen van Canal, die momenteel allen in bezit zijn van de vennootschap Extended Warehousing Geel BVBA.

De berekeningswijze van de ruilverhouding wordt beschreven in hoofdstuk 4 van het fusievoorstel, uitgewerkt door de bestuursorganen van Warehouses De Pauw Comm. VA en van Canal 23 NV. We hernemen dit hoofdstuk hier:

*“De waarde van het vermogen dat door de Over te nemen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap zal worden overgedragen, wordt op heden voorlopig bepaald op EUR 13.437.780 (de “Inbrengwaarde”).*

*De reële waarde van het gecorrigeerde eigen vermogen zal als volgt worden berekend:*

- (A) *het boekhoudkundige eigen vermogen per 31.08.2013, waarin onder meer het resultaat van de periode startend op de eerste dag van het boekjaar tot en met 31.08.2013, is verwerkt (EUR 325.698)*

*dat vervolgens zal onderworpen worden aan de hierna volgende correcties (en onder voorbehoud van eventuele afwijkende en/of bijkomende correcties die door partijen zouden worden afgesproken tussen de datum van het Fusievoorstel en de Fusiedatum):*

- (B) *+ de kapitaalverhoging door de aandeelhouders van Canal die vóór Closing Datum zal hebben plaatsgevonden ten einde Canal in staat te stellen haar schulden ten aanzien van BNP Paribas Fortis NV, en haar aandeelhouders en/of hiermee gelieerde partijen terug te betalen, en de vrijgave van alle zekerheden gevestigd ten gunste van BNP Paribas Fortis NV, en haar aandeelhouders en/of hiermee gelieerde partijen te bekomen, vóór Closing (waarbij de kosten verbonden aan deze terugbetaling resp. vrijgave zullen worden opgenomen in het geprojecteerd resultaat waarnaar wordt verwezen onder (H)) (EUR 7.983.431)*
- (C) *- de boekwaarde van de deelneming in Wellsun-Heylen II BVBA die voorafgaand aan Closing Datum wordt overgedragen (EUR 100)*
- (D) *+ de tegenprestatie van de overdracht van de deelneming in Wellsun-Heylen II BVBA (EUR 13.912) [dit bedrag zal worden aangepast aan de hand van de definitieve Inbrengwaarde van de aandelen Wellsun]*

- (E) + het verschil tussen de fair value van de Canal Site en de netto-boekwaarde van de Canal Site zoals geprojecteerd per Closing Datum (dit verschil bedraagt EUR 5.956.850)
- (F) - de exit taks, berekend op de Closing Datum (EUR 860.976)
- (G) - alle overeengekomen prijsaanpassingen die zouden voortvloeien uit de due diligence die wordt uitgevoerd op de Over te nemen Vennootschap [aan te vullen na datum van het Fusievoorstel]:
  - 1. ...
  - 2. ...
  - 3. ...
- (H) + een projectie van het resultaat van Canal over de periode vanaf 1 september 2013 tot en met de Closing Datum (EUR 32.232)
- (I) - de geprojecteerde vennootschapsbelasting per Closing Datum, voor zover deze nog niet geprovisioneerd werd onder (A) of (H) (EUR 0)
- (J) - de eventuele roerende voorheffing op de liquidatiebonus van Canal (EUR 0)
- (K) - alle andere kosten die overeenkomstig een afzonderlijke "principeovereenkomst" tussen de Over te nemen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap in mindering gebracht dienen te worden bij de bepaling van de Inbrengwaarde [aan te vullen na datum van het Fusievoorstel]
- (L) - (voor zover de Closing Datum uiterlijk 11 december 2013 is) alle inkomsten onder de overeenkomst tussen Canal en Flamingo NV voor de terbeschikkingstelling van bergruimte die betrekking hebben op de periode vanaf 1 december 2013 en tot en met Closing Datum (EUR 13.267, op basis van de vooropgestelde Closing Datum van 4 december 2013)

De Inbrengwaarde zal aldus worden bepaald via de formule  $(A) + (B) - (C) + (D) + (E) - (F) - (G) + (H) - (I) - (J) - (K) - (L)$ .

Deze bepaling van de Inbrengwaarde betreft slechts voorlopige ramingen, en dus een voorlopige inschatting van de Inbrengwaarde en geeft een projectie weer van de (op basis van de op heden beschikbare gegevens) ingeschatte boekhoudkundige situatie van Canal per de Closing Datum.

De uiteindelijke Inbrengwaarde zal op de Closing Datum worden bepaald, mede op basis van een verder nazicht van de historische cijfers per 31.08.2013 en een update van het geprojecteerde resultaat tot en met de vooropgestelde Closing Datum en de geprojecteerde balansposten per de vooropgestelde Closing Datum, in pro forma rekeningen (de "Pro Forma Accounts"), die een tweetal weken vóór de Closing Datum zullen worden opgesteld, op basis van de meest recente beschikbare gegevens, door de aandeelhouders van Canal. De aandeelhouders van Canal zullen de juistheid en volledigheid van de Pro Forma Accounts garanderen.

De vooropgestelde pre-Closing herstructurerings (met name verrichtingen (B), (C) en (D)) kunnen eveneens nog worden aangepast in functie van meer recente informatie met betrekking tot Canal die na datum van dit Fusievoorstel maar vóór Closing beschikbaar zal worden.

Tevens zal de Inbrengwaarde beïnvloed kunnen worden door prijsaanpassingen die zouden voortvloeien uit de due diligence die (ook na de datum van het Fusievoorstel) zal worden uitgevoerd op de Over te nemen Vennootschap (cf. (G)).

De inbrengwaarde van het vastgoed ligt in lijn met de fair value waardering die de vastgoeddeskundige, Stadim CVBA, overeenkomstig artikel 31 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks ("Vastgoedbevak-KB") heeft uitgevoerd op 30 september 2013.

De inbreng in het kader van de Fusie zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door de Overnemende Vennootschap van nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, met dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten vanaf 1 januari 2013) als de bestaande WDP-aandelen die aan de aandeelhouders van de Over te nemen Vennootschap zullen worden uitgereikt in verhouding tot hun participatie in het kapitaal van de Over te nemen Vennootschap (de "Nieuwe Aandelen").

*De raad van bestuur van Canal en de zaakvoerder van WDP hebben besloten om, bij het bepalen van het aantal Nieuwe Aandelen in WDP dat zal worden toegekend aan de vennoten van Canal, zich te baseren op: (i) de Inbrengwaarde (voorlopig ingeschat op EUR 13.437.780), en (ii) het gemiddelde van de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" (de "VWAP" of de "Volume-Weighted Average Price", zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels) van het WDP-aandeel gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum min vijf (5) procent, waarbij de uitkomst hiervan wordt afgerond naar de hogere eurocent (de "Uitgifteprijs").*

*Indien de Uitgifteprijs zoals hierboven bepaald lager zou zijn dan (i) de netto-inventariswaarde (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) van ten hoogste vier maanden vóór de Closing Datum en (ii) de gemiddelde slotkoers van het WDP-aandeel op Euronext Brussels van de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan de Closing Datum, zal de Uitgifteprijs echter gelijk zijn aan het laagste van de bedragen vermeld onder (i) en (ii). Zo is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen steeds in overeenstemming met het Vastgoedbevak-KB.*

*In de hypothetische situatie waarin Closing op 26 september 2013 zou plaatsvinden en de Nieuwe Aandelen aldus op 26 september 2013 zouden worden uitgegeven, zou de hypothetische Uitgifteprijs zoals bepaald in overeenstemming met de bepalingen van het Fusievoorstel EUR 48,59 bedragen, en dus hoger zijn dan de netto-inventariswaarde (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) van ten hoogste vier maanden vóór deze hypothetische Closing Datum (zijnde de netto-inventariswaarde (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) per 30 juni 2013 van EUR 30,36), zodat aan artikel 13 van het Vastgoedbevak-KB is voldaan.*

*Het aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door de Overnemende Vennootschap naar aanleiding van de Fusie zal worden bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs.*

*Indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal Nieuwe Aandelen geen geheel getal is, zal het aantal aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid.*

*Op basis van het aantal Nieuwe Aandelen en het bestaande aantal aandelen in Canal, zal de ruilverhouding kunnen worden bepaald door het aantal Nieuwe Aandelen te delen door het aantal bestaande aandelen in Canal. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel aandelen WDP iedere aandeelhouder van Canal recht heeft per gehouden aandeel Canal."*

### **4.3. Uitgevoerde controles**

Bij de uitoefening van deze opdracht hebben wij ons onder meer gesteund op onze werkzaamheden naar aanleiding van de tussentijdse afsluiting per 30 juni 2013 van WDP en op ons verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013.

Wat betreft Canal 23 NV, hebben we een beperkt nazicht uitgevoerd op de tussentijdse afsluiting per 31 augustus 2013 en het boekhoudkundig eigen vermogen dat aan de basis ligt van de berekening van de Inbrengwaarde. Verder hebben we:

- Vastgesteld dat de inbrengwaarde van het vastgoed in lijn ligt met de fair value waardering die de vastgoeddeskundige, Stadim CVBA, overeenkomstig artikel 31 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks ("Vastgoedbevak-KB") heeft uitgevoerd op 30 september 2013;
- De redelijkheid nagegaan van het geprojecteerde resultaat voor de periode van 1 september 2013 tot Closing Datum (4 december 2013), zoals ingeschat op basis van de gegevens beschikbaar op datum van het neerleggen van het fusievoorstel (2 oktober 2013);
- De berekening nagegaan van de verwachte exit taks die verschuldigd zal zijn naar aanleiding van een fusie met WDP.

Bij het onderzoek van de toegepaste waarderingsmethode teneinde de voorgestelde ruilverhouding te beoordelen, werd bijzondere aandacht geschonken aan de aanvaardbaarheid van de gebruikte methode, rekening houdende met de aandeelhoudersstructuur en de activiteiten van de vennootschappen.

De noodzakelijke wijzigingen in de waardering om tot een vergelijkbare basis te komen, werden correct uitgevoerd.

In de gegeven omstandigheden zijn wij van oordeel dat de methode die voor de waardering van de vennootschappen en de vaststelling van de ruilverhouding werd aangewend bedrijfseconomisch verantwoord is, in voorliggend geval gepast is en correct werd toegepast.



## 5. Bepaling van de ruilverhouding

Zoals gespecificeerd in het fusievoorstel, zal de fusie door overneming van de twee vennootschappen plaatsvinden door de uitgifte van nieuwe aandelen van Warehouses De Pauw Comm.VA. Deze nieuwe aandelen hebben tot doel de aandelen van de overgenomen vennootschap Canal 23 NV aangehouden door de huidige enige aandeelhouder, Extended Warehousing Geel BVBA, te vergoeden.

Op datum van dit rapport is het kapitaal van Canal 23 NV vertegenwoordigd door 100 aandelen waarvan er geen rechtstreeks gehouden worden door Warehouses De Pauw Comm.VA.

De toegepaste methode van waardering, zoals beschreven in 4.2. van onderhavig verslag, leidt tot volgende waardering van de twee vennootschappen:

Zij wordt hierna opnieuw weergegeven:

### Warehouses De Pauw Comm. VA:

Het gemiddelde van de “volume-gewogen gemiddelde beurskoers” van het aandeel WDP gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum min vijf procent (hier per hypothese op 26 september 2013) (d.i. de hypothetische uitgifteprijs):

48,59 EUR

In EUR

### Canal 23 NV:

Reële waarde van het gecorrigeerde eigen vermogen op 31 augustus 2013 (d.i. de ingeschatte inbrengwaarde)	13.437.780
Totaal aantal aandelen	100
Waarde per aandeel	134.377,80

$$\frac{134.377,80}{48,59} = 2.765,5443$$

Aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap Canal 23 NV zullen derhalve, bij de hypothetische waardering van WDP zoals bepaald in overeenstemming met de bepalingen van het fusievoorstel en de huidige raming van de inbrengwaarde van Canal 23 NV, als totale vergoeding voor deze overneming 276.554 aandelen worden uitgereikt van de overnemende vennootschap Warehouses De Pauw Comm.VA, in ruil voor de 100 bestaande aandelen van Canal 23 NV. Het verschil tussen de ingeschatte inbrengwaarde en de totale uitgifteprijs ten belope van 21,14 EUR op basis van de hypothetische berekeningen zal door Extended Warehousing Geel BVBA ten voordele van WDP worden kwijtgescholden.



In het ontwerp van omstandig verslag (overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van Vennootschappen) van de raad van bestuur van 10 oktober 2013 wordt de berekening van de ruilverhouding nader toegelicht en verantwoord:

*“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 afdeling A.III.4. Daar, zoals eveneens nader beschreven in afdeling A.III.4, de Uitgifteprijs op heden nog niet vaststaat en het aantal Nieuwe Aandelen bijgevolg nog niet bepaald is, is het niet mogelijk om nu reeds een exacte ruilverhouding tussen de WDP-aandelen en de Canal-aandelen te bepalen. Deze ruilverhouding zal overeenkomen met het aantal nieuw uit te geven WDP-aandelen gedeeld door het aantal Canal-aandelen op de datum van de Canal Fusie.*

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

**6. Gebeurtenissen na balansdatum**

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 31 augustus 2013, datum van de financiële staten die als basis werden gebruikt voor het bepalen van de ruilverhouding, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de voorgestelde ruilverhouding.

## 7. Besluit

Op basis van onze controles, uitgevoerd conform de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de fusie van vennootschappen en op basis van de voorlopige raming van de waardering van de over te nemen vennootschap en de indicatieve waardering op datum van 26 september 2013 van de overnemende vennootschap verklaren wij hetgeen volgt:

- De nader te bepalen ruilverhouding op basis van het gemiddelde van de “volume-gewogen gemiddelde beurskoers” (de “VWAP” of de “Volume-Weighted Average Price”, zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels) van het WDP-aandeel gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de buitengewone algemene vergadering die de fusie zal goedkeuren (de “Closing Datum”) min 5%, waarbij de uitkomst hiervan wordt afgerond naar de hogere eurocent, voor de uitgifte van nieuwe aandelen WDP in gedematerialiseerde vorm en zonder nominale waarde in ruil voor de aandelen Canal 23 NV (bij de hypothetische waardering zoals bepaald in overeenstemming met de bepalingen van het fusievoorstel en de huidige raming van de inbrengwaarde van Canal 23 NV: 276.554 nieuwe aandelen van Warehouses De Pauw Comm. VA op naam en zonder nominale waarde in ruil voor 100 aandelen van Canal 23 NV op naam) is in de gegeven omstandigheden redelijk;
- De weerhouden waarderingmethode, zijnde de reële waarde van het gecorrigeerde eigen vermogen (voorlopig geraamd op 134.377,80 EUR per aandeel) voor de overgenomen vennootschap Canal 23 NV enerzijds en het gemiddelde van de “volume-gewogen gemiddelde beurskoers” van het WDP-aandeel gedurende 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de buitengewone algemene vergadering die de fusie zal goedkeuren (de “Closing Datum”) min 5%, waarbij de uitkomst hiervan wordt afgerond naar de hogere eurocent (per hypothese van 26 september 2013 bepaald op 48,59 EUR per aandeel) voor de overnemende vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA anderzijds, is passend en verantwoord. Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de ruilverhouding.

Bovenvermelde bepaling van de reële waarde van het gecorrigeerde eigen vermogen voor de overgenomen vennootschap Canal 23 NV betreft slechts een voorlopige raming, en dus een voorlopige inschatting van de inbrengwaarde en geeft een projectie weer van de (op datum van 1 oktober 2013 beschikbare gegevens) ingeschatte boekhoudkundige situatie van Canal 23 NV per Closing Datum.

De uiteindelijke reële waarde van het gecorrigeerde eigen vermogen zal op de Closing Datum worden bepaald, mede op basis van een verder nazicht van de historische cijfers per 31.08.2013 en update van het geprojecteerde resultaat tot en met de vooropgestelde Closing Datum en de geprojecteerde balansposten per vooropgestelde Closing Datum, in pro forma rekeningen (de “Pro Forma Accounts”), die een tweetal weken vóór de Closing Datum zullen worden opgesteld, op basis van de meest recente beschikbare gegevens, door de aandeelhouder van Canal. De aandeelhouder van Canal zal de juistheid en volledigheid van de Pro Forma Accounts garanderen.

De vooropgestelde pre-Closing herstructurerings (met name de vooropgestelde kapitaalverhoging en overdracht van de deelneming in Wellsun-Heylen II BVBA) kunnen eveneens nog worden aangepast in functie van meer recente informatie met betrekking tot Canal die na datum van het fusievoorstel maar vóór Closing Datum beschikbaar zal worden.

Tevens zal de reële waarde van het gecorrigeerde eigen vermogen beïnvloed kunnen worden door prijsaanpassingen die zouden voortvloeien uit de due diligence die (ook na de datum van het fusievoorstel) zal worden uitgevoerd op Canal 23 NV.

Antwerpen, 9 oktober 2013

**De commissaris**



---

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander