

SPLITSINGSVERSLAG

WAREHOUSES DE PAUW COMM. VA ("WDP")

Openbare vastgoedbevak onder de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan

**Maatschappelijke zetel: Blakebergen 15
1861 Wolvertem**

Ondernemingsnummer: 0417.199.869

Verslag van de zaakvoerder van WDP opgemaakt met toepassing van artikel 677 iuncto artikel 730 van het Wetboek van vennootschappen

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig art. 677 *iuncto* art730 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 Immo Weversstraat NV (de "**partieel te splitsen vennootschap**" of "**Immo Wever**") door WDP (de "**verkrijgende vennootschap**"), 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 23 juli 2012.

A. Verslag over de partiële splitsing door overneming van een gedeelte van het vermogen van Immo Wever

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 van een gedeelte van het vermogen van Immo Wever, meer bepaald de eigendom van een bedrijfssite op en met grond, staande en gelegen te 1840 Londerzeel, Industriepark, Weversstraat 2, waarop een industrieel complex is voorzien, bestaande uit een productie/opslagruimte, kantoorruimte en sociale ruimte (evenals de goederen die er deel van uitmaken en die onroerend zijn uit hun aard, door incorporatie of hun bestemming, voor zover deze eigendom zijn van Immo Wever) en de bijhorende technische installaties, inclusief de pompinstallatie met toebehoren in dienst voor de sanering, zoals nader en op limitatieve wijze is beschreven in punt 9 van het partiële splitsingsvoorstel (al het voorgaande wordt hierna samen het "**Onroerend Goed**" genoemd), met toepassing van artikelen 677 *iuncto* 728 en volgende van

het Wetboek van vennootschappen (evenals van de artikelen waarnaar deze bepalingen verwijzen).

Geen enkel actief van de partieel te splitsen vennootschap andere dan het Onroerend Goed beschreven in punt 9 van het partiële 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 voor vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden, waarbij WDP het Onroerend Goed verhuurt aan Immo Wever optrekkende de huurgelden vanaf 1 januari 2011 en eindigend op 30 juni 2013 (dit is eveneens de einddatum van de lopende huurovereenkomst tussen Immo Wever en Crown Baele, zoals hierna vermeld). Immo Wever heeft in het verlengde van deze huurovereenkomst een onderhuur, tegen dezelfde maandelijkse huurprijs, gesloten met Crown-Baele NV, met maatschappelijke zetel te 1840 Londerzeel, Weversstraat 2, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0829.617.838 ("**Crown-Baele**").

WDP erkent het bestaan (met de inhoud die deze overeenkomst op datum van dit verslag heeft) van de onderhuurovereenkomst tussen Immo Wever en Crown Baele en aanvaardt dat Immo Wever, op basis daarvan, het Onroerend Goed na de Closing Datum zal onderverhuren aan Crown-Baele. Gelet op het voorgaande, wordt voor een goed begrip verduidelijkt dat de huurovereenkomst tussen Immo Wever en Crown Baele dus niet wordt ingebracht in de verkrijgende vennootschap in het kader van de partiële splitsing.

Met "**Closing Datum**" wordt in dit verslag bedoeld, de datum van de buitengewone algemene vergadering van de verkrijgende vennootschap die de partiële splitsing zal goedkeuren.

De voorwaarden en modaliteiten van de overdracht zijn verder omschreven in een "Principieovereenkomst" van 8 juli 2011 tussen WDP enerzijds en Immo Wever 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 Immo Wever door WDP.

Als gevolg van de partiële splitsing door overneming van een gedeelte van het vermogen van Immo Wever, zal het Onroerend Goed worden overgedragen aan WDP, waarbij WDP nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, met dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten) als de bestaande WDP-aandelen (de "**Nieuwe Aandelen**") zal uitgeven aan de aandeelhouders van Immo Wever, zijnde Buy Out Fund Comm. VA (in vereffening) en Buy Out Fund Beheer NV (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 een formule die in punt A.III.4 hieronder wordt uiteengezet.

De partieel te splitsen vennootschap heeft de bevestiging bekomen van Haviland en Agentschap Ondernemen dat zij hun voorkooprecht niet zullen uitoefenen in het kader van de voorgenomen

inbreng in WDP van het Onroerend Goed, bij brief van 6 september 2011 (Haviland) resp. 5 september 2011 (Agentschap Ondernemen).

De partiële splitsing kan slechts plaatsvinden voor zover de handlichting en schrapping werd bekomen van de wettelijke hypotheek op het Onroerend Goed en het pand op het handelsfonds van Immo Wever; deze opschortende voorwaarde geldt ten gunste van WDP, die er (voor zover toegelaten) afstand van kan doen.

II. Stand van het vermogen van WDP

Voor de stand van het vermogen wordt verwezen naar de tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over de periode 01/01/2012 – 31/03/2012, gepubliceerd op de website van de Vennootschap op 15 mei 2012. Sindsdien keerde WDP een dividend over het boekjaar 2011 uit ten belope van EUR 17,8 miljoen, en verhoogde WDP haar kapitaal met EUR 22,4 miljoen ingevolge de inbreng van dividendrechten in het kader van het keuzedividend, waardoor het kapitaal van de Vennootschap momenteel EUR 114.369.074,50 bedraagt. Verder was er ook de winstgeneratie in het tweede kwartaal waaraan de recent aangekochte Lake Side Portfolio een materiële bijdrage leverde.

Er wordt eveneens verwezen naar de geconsolideerde cijfers van WDP per 30 juni 2012, die op 22 augustus 2012 zullen worden bekendgemaakt.

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

1. Wenselijkheid van de transactie

De site die WDP van Immo Wever overneemt is een bedrijfssite op een logistieke toplocatie van 3 ha 5 a 1 ca, waarop een industrieel complex is voorzien, bestaande uit een productie/opslagruimte, kantoorruimte en sociale ruimte (evenals de goederen die er deel van uitmaken en die onroerend zijn uit hun aard, door incorporatie of hun bestemming, voor zover deze eigendom zijn van Immo Wever) en de bijhorende technische installaties, inclusief de pompinstallatie met toebehoren in dienst voor de sanering (die WDP niet buiten werking zal stellen zolang de sanering op kosten van Immo Wever wordt uitgevoerd). Door de verwerving van deze site voegt WDP (gelet op het korte termijn karakter van de huurovereenkomst, en de daaropvolgende voorgenomen afbraak van het complex en herontwikkeling van de site) een strategische grondreserve toe aan haar vastgoedportefeuille.

De raad van bestuur van de zaakvoerder van WDP wijst erop dat WDP als vastgoedbevak in overeenstemming met artikel 53 van het Vastgoedbevak-KB onderworpen is aan een maximale schuldgraad (zowel enkelvoudig als geconsolideerd), begrensd tot 65% van de (enkelvoudige respectievelijk geconsolideerde) activa. Ook al biedt de schuldgraad van WDP (momenteel 55%) nog ruimte voor verdere investeringen, is het aangewezen marge te behouden en verder het eigen vermogen te versterken waar mogelijk. Dit biedt WDP de mogelijkheid om in de toekomst bijkomende, met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties

verder te realiseren. De verwezenlijking van de verwerving van het Onroerend Goed onder de vorm van een partiële splitsing strookt 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 *inuncto* 738 W. Venn, d.i. op de Closing Datum. Bijgevolg wordt geen enkele verrichting, gesteld door Immo Wever 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 in de verkrijgende vennootschap 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 2012, alsook enige andere uitkeringen die zouden worden gedaan naar aanleiding van resultaten uit eerdere periodes).

Na de goedkeuring van de partiële splitsing door de algemene vergadering van aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap en de verkrijgende vennootschap, zal de zaakvoerder van de verkrijgende vennootschap zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap (zijnde Buy Out Fund Comm. VA (in vereffening) en Buy Out Fund Beheer NV) in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van de partieel te splitsen vennootschap op datum van de partiële splitsing. De timing hiervan hangt af van de medewerking van Euroclear; indien de dematerialisatie niet op de datum van uitgifte kan worden doorgevoerd, zullen de aandelen initieel op naam luiden.

WDP zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de partiële splitsing en beoogt dat vanaf de datum van uitgifte de Nieuwe Aandelen zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

In beginsel dient in het kader van voor 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 aanbidding 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 bedrijfssite op en met grond, staande en gelegen te 1840 Londerzeel, Industriepark, Weversstraat 2, waarop een industrieel complex is voorzien, bestaande uit een productie/opslagruimte, kantoorruimte en sociale ruimte (evenals de goederen die er deel van uitmaken en die onroerend zijn uit hun aard, door incorporatie of hun bestemming, voor zover deze eigendom zijn van Immo Wever) en de bijhorende technische installaties, inclusief de pompinstallatie met toebehoren in dienst voor de sanering (die WDP niet buiten werking zal stellen zolang de sanering op kosten van Immo Wever wordt uitgevoerd), zoals nader en op limitatieve wijze is beschreven in punt 9 van het partiële 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 het Onroerend Goed verhuurt aan Immo Wever optrekkende de huurgelden vanaf 1 januari 2011 en eindigend op 30 juni 2013 (dit is eveneens de einddatum van de lopende huurovereenkomst tussen Immo Wever en Crown Baele, zoals hierna vermeld), en dat Immo Wever in het verlengde van deze huurovereenkomst een onderhuur, tegen dezelfde maandelijkse huurprijs, heeft gesloten met Crown-Baele. WDP erkent het bestaan (met de inhoud die deze overeenkomst op datum van dit verslag heeft) van de onderhuurovereenkomst tussen Immo Wever en Crown Baele en aanvaardt dat Immo Wever, op basis daarvan, het Onroerend Goed na de Closing Datum zal onderverhuren aan Crown-Baele. Gelet op het voorgaande, wordt voor een goed begrip verduidelijkt dat de huurovereenkomst tussen Immo Wever en Crown Baele dus niet wordt ingebracht in de verkrijgende vennootschap in het kader van de partiële splitsing.

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 huurovereenkomst tussen Immo Wever en Crown-Baele wordt, zoals hoger vermeld, niet overgedragen aan de verkrijgende vennootschap, aangezien Immo Wever, met toestemming van WDP, het Onroerend Goed na de Closing Datum zal onderverhuren aan Crown-Baele. De overdracht van het Onroerend Goed zal ten algemene titel geschieden.

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, blijft ten laste van Immo Wever. Immo Wever verbindt zich ertoe de sanering te doen die, conform de eisen die OVAM oplegt, toelaat de bodem te gebruiken voor de actuele bestemming die de grond heeft.

De modaliteiten van de overdracht zijn verder omschreven in een “Principesovereenkomst” van 8 juli 2011 tussen WDP en Immo Wever, waar eveneens naar zal worden verwezen in de notulen van de aandeelhoudersvergaderingen van de partieel te splitsen vennootschap en de verkrijgende vennootschap.

De partiële splitsing door overneming van een gedeelte van het vermogen van Immo Wever door WDP zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de buitengewone algemene vergaderingen van Immo Wever en WDP waarop tot de partiële splitsing zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen met betrekking tot de grond en gebouwen die het Onroerend Goed uitmaken, zoals op limitatieve wijze opgesomd in punt 9 van het partiële splitsingsvoorstel, 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, zoals op limitatieve wijze omschreven onder punt 9 van het partiële splitsingsvoorstel, wordt bepaald op EUR 3.400.000 (de “**Inbrengwaarde**”). Gelet op het feit dat het Onroerend Goed een oudere industriële site betreft en na beëindiging van het korte termijn huurcontract op 30 juni 2013 de bestaande gebouwen zullen worden afgebroken om de gronden te herontwikkelen, is deze waardering voornamelijk gebaseerd op de grondwaarde van het Onroerend Goed. De Inbrengwaarde 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 (het “**Vastgoedbevak-KB**”) heeft uitgevoerd op 17 juli 2012.

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.

De raad van bestuur van Immo Wever 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 Immo Wever, zich te baseren op (i) de Inbrengwaarde van het Onroerend Goed ten belope van EUR 3.400.000, en (ii) het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (‘VWAP’ / Volume-Weighted Average Price) van het WDP-aandeel op Euronext Brussels gedurende 30 kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum (de “**Uitgifteprijs**”).

Indien de Uitgifteprijs zoals hoger 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.

Het aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door de verkrijgende vennootschap naar aanleiding van de partiële splitsing 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 Immo Wever, zal de ruilverhouding kunnen worden bepaald door het aantal Nieuwe Aandelen te delen door het aantal bestaande aandelen in Immo Wever. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel aandelen WDP elk aandeel Immo Wever recht geeft (waarbij verduidelijkt wordt dat de Immo Wever-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. 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 fractiewaarde) zullen hebben. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft 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.II.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 het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers ('VWAP' / Volume-Weighted Average Price) van het WDP-aandeel op

Euronext Brussels gedurende 30 kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum (*cf. supra* punt A.III.4), met dien verstande dat indien de Uitgifteprijs zoals hiervoor 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, de Uitgifteprijs echter gelijk zal zijn aan het laagste van de bedragen vermeld onder (i) en (ii). Ter informatie kan erop worden gewezen dat het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers van het WDP-aandeel op Euronext Brussels van de 30 kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel (nl. 23 juli 2012) EUR 39,45 (afgerond) bedroeg.

Uit de stand van het vermogen per 31 maart 2012, gecorrigeerd voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2011 (*cf. supra*, A.II), blijkt dat (i) de netto-intrinsieke waarde van het WDP-aandeel per 31 maart 2012, gecorrigeerd voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2011, gelijk is aan EUR 27,39; en (ii) dat de netto-intrinsieke waarde (exclusief IAS 39 resultaat) van het WDP-aandeel per 31 maart 2012, gecorrigeerd voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2011, gelijk is aan EUR 31,32. Het gemiddelde van de slotkoersen van het WDP-aandeel op Euronext Brussels van de dertig kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel (nl. 23 juli 2012) bedraagt EUR 39,59 (afgerond).

Het kan niet volledig worden uitgesloten dat de uiteindelijke uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen lager zou zijn dan de netto-intrinsieke waarde van het WDP-aandeel. De zaakvoerder is evenwel van oordeel dat de voorgestelde modaliteiten van de verrichting (inclusief de formule voor de berekening van de uitgifteprijs) redelijk en in het belang van de Vennootschap zijn, omwille van volgende redenen:

- De globale waardering voor de voorgestelde transactie is in lijn met de toepasselijke voorwaarden op de markt voor gelijkaardige transacties;
- De formule voor de berekening van de uitgifteprijs is een door het Vastgoedbevak-KB toegelaten variante.
- De kapitaalverhoging die voortvloeit uit de voorgestelde transactie leidt tot een verhoging van het eigen vermogen van WDP.

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WDP EUR 114.369.074,50 en wordt het vertegenwoordigd door 14.260.534 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Indien de partiële splitsing (per hypothese) op 23 juli 2012 zou zijn gerealiseerd, zou – zoals hierboven vermeld – de uitgifteprijs EUR 39,45 (afgerond) zijn geweest, en zouden er bijgevolg 86.177 nieuwe aandelen van WDP zijn uitgegeven en zou het maatschappelijk kapitaal verhoogd zijn met EUR 691.137,08 (naar boven afgerond tot op twee cijfers na de komma), en dus van EUR 114.369.074,50 op EUR 115.060.211,58 zijn gebracht, vertegenwoordigd door 14.346.711 aandelen.

De uitgifte van 86.177 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 0,60% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten. Voor zover de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen niet lager is dan de netto-inventariswaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (in dit verband wordt ter informatie verwezen naar de NIW per 31 maart 2012, gecorrigeerd voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2011, zowel inclusief als exclusief IAS 39, zoals hierboven vermeld) zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de netto-inventariswaarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders. De akte houdende de vaststelling van de partiële splitsing zal melding maken van de NIW per 30 juni 2012, die zal worden gepubliceerd op 22 augustus 2012.

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 splitsingsvoorstel moet besluiten (de "BAV") ter zetel kennis te nemen van: (i) het 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 splitsingsvoorstel (d.i. 20 juli 2012) is afgesloten: 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 BAV. Een afschrift van laatstgenoemde documenten dient onverwijld ter beschikking te worden gesteld van de vennoten die de statutaire formaliteiten hebben vervuld om tot de BAV 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.

Als "tussentijdse cijfers" zoals bedoeld in (vi) hierboven, zal WDP de geconsolideerde halfjaarcijfers per 30 juni 2012 hanteren, die op 22 augustus 2012 zullen worden bekendgemaakt, d.i. de dag van de publicatie van de geconsolideerde halfjaarcijfers van WDP overeenkomstig de eerder gepubliceerde financiële kalender van WDP.

De eerste BAV zal samengeroepen worden voor 4 september 2012. Dit betekent dat deze documenten in principe op de zetel ter beschikking dienen te zijn op 3 augustus 2012. De zaakvoerder heeft er echter voor geopteerd de documenten vermeld onder (vi) (de tussentijdse cijfers) pas ter beschikking te stellen op de zetel van WDP op 22 augustus 2012, d.i. de dag van de publicatie van de geconsolideerde halfjaarcijfers van WDP overeenkomstig de eerder gepubliceerde financiële kalender van WDP.

De reden voor deze keuze, is dat de opstelling en auditering van de geconsolideerde halfjaarcijfers, werd uitgevoerd in het licht van de timing vooropgesteld door de financiële kalender. De zaakvoerder had er technisch ook voor kunnen opteren enkelvoudige, niet-geauditeerde tussentijdse cijfers tijdig ter beschikking te stellen (d.w.z. op 3 augustus 2012), maar de zaakvoerder heeft, onder zijn verantwoordelijkheid, geoordeeld dat het wenselijk was eventuele verwarring van beleggers te vermijden (de enkelvoudige halfjaarcijfers zouden niet geauditeerd zijn geweest, en zouden geen inzicht hebben gegeven in de geconsolideerde positie van WDP, met inbegrip van de kerngegevens die voor beleggers het meest pertinent zijn). Tevens zouden de dochtervennootschappen in enkelvoudige halfjaarcijfers moeten zijn gewaardeerd aan marktwaarde, terwijl de consolidatie van de dochters meer inzichtelijke informatie biedt. Het niet-ervroegen van opstellen en auditeren van de geconsolideerde halfjaarcijfers (indien al mogelijk) garandeert dat de kwaliteit van de geconsolideerde halfjaarcijfers niet zou worden gecompromitteerd.

De zaakvoerder heeft gemeend dat deze overwegingen meer dan opwegen tegen de vormelijke onregelmatigheid (laattijdige beschikbaarheid van de tussentijdse cijfers, cf. artikel 733, §2, 5° W.Venn.), die bovendien *in casu* zonder erg is. De ervaring leert immers, dat de eerste BAV van 4 september 2012 niet zal kunnen plaatsvinden bij gebrek aan aanwezigheidsquorum (50% van het maatschappelijk kapitaal) (WDP heeft geen aanwezigheidsquorum behaald op eerste BAVs sedert tenminste zes jaar). De terbeschikkingstelling van de tussentijdse cijfers per 30 juni 2012 zal in de praktijk vrijwel één maand voor de tweede BAV (die daadwerkelijk zal beraadslagen en besluiten) van 21 september 2012 gebeuren.

Gelet op het voorgaande, meent de zaakvoerder van WDP dat geen enkele persoon door deze handelswijze in zijn belangen kan zijn geschaad of dat de uiteindelijke beslissing van de BAV door deze handelswijze zou kunnen worden beïnvloed.

* *

*

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 31 juli 2012 door de zaakvoerder.

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



Tony De Pauw
Vaste vertegenwoordiger