



Rettig Belgium NV

**Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen
partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van
het Wetboek van vennootschappen**

KPMG Bedrijfsrevisoren

20 juli 2017

Dit rapport bevat 17 pagina's

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

Inhoudstafel

1	Opdracht	1
2	Identificatie van de voorgenomen verrichting	3
2.1	Algemene beschrijving van de verrichting	3
2.2	Identificatie van de betrokken vennootschappen	4
2.2.1	De te splitsen vennootschap; Rettig Belgium NV	4
2.2.2	De verkrijgende vennootschap: Warehouses De Pauw Comm. VA	5
3	De administratieve en boekhoudkundige organisatie van de betrokken vennootschap	9
4	De als tegenprestatie toegekende vergoeding	10
4.1	Boekwaarde van het afgesplitste vermogen	10
4.2	Inbrengwaarde van het afgesplitste vermogen	10
4.3	De ruilverhouding en gehanteerde waarderingsmethode	11
4.4	Aantal nieuw uit te geven aandelen	12
4.5	Beoordeling van de gehanteerde waarderingsmethodes en “redelijkheid” van de ruilverhouding	12
5	Uitgevoerde werkzaamheden	13
6	Besluit	14

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

1 Opdracht

In uitvoering van artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen, werd ondergetekende KPMG Bedrijfsrevisoren burgerlijke CVBA, Bourgetlaan 40 te 1130 Brussel, vertegenwoordigd door Raf Cox, bedrijfsrevisor, in zijn hoedanigheid van commissaris verzocht verslag uit te brengen aangaande de voorgenomen partiële splitsing door overneming, van de te splitsen vennootschap Rettig Belgium NV ("de Vennootschap") ten voordele van de verkrijgende vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA ("WDP"), volgens het door de bestuursorganen opgestelde partieel splitsingsvoorstel, neergelegd bij de griffie van de Handelsrechtbank te Antwerpen, Afdeling Hasselt op datum van 30 juni 2017.

Dit verslag handelt enkel over de partiële splitsing van Rettig Belgium NV ten voordele van Warehouses De Pauw Comm. VA.

Artikels 731 en 677 van het Wetboek van vennootschappen luiden als volgt:

Splitsing door overneming (art. 731)

§1 In elke vennootschap wordt een schriftelijk verslag over het splitsingsvoorstel opgesteld hetzij door de commissaris, hetzij, wanneer er geen commissaris is, door een bedrijfsrevisor of door een externe accountant die de bestuurders of de zaakvoerders hebben aangewezen.

De commissaris, de aangewezen bedrijfsrevisor of de externe accountant moet inzonderheid verklaren of de ruilverhouding naar zijn mening al dan niet redelijk is.

In deze verklaring moet ten minste worden aangegeven:

1° volgens welke methoden de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld;

2° of deze methoden in het gegeven geval passen en tot welke waardering elke gebruikte methode leidt; tevens moet een oordeel worden gegeven over het betrekkelijke gewicht dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methode is gehecht.

In het verslag worden bovendien de bijzondere moeilijkheden vermeld die er eventueel bij de waardering zijn geweest.

De commissaris, de aangewezen bedrijfsrevisor of accountant kan ter plaatse inzage nemen van alle stukken die dienstig zijn voor de vervulling van zijn taak. Zij zijn gerechtigd van de vennootschappen die bij de splitsing betrokken zijn, te verlangen dat hen alle ophelderingen en inlichtingen worden verstrekt. Zij zijn tevens gerechtigd alle controles te verrichten die zij nodig achten.

Indien alle vennoten en houders van andere effecten waaraan stemrecht is verbonden van alle vennootschappen die aan de splitsing deelnemen hiermee hebben ingestemd, is dit artikel niet van toepassing.

§2 Indien een verslag werd opgesteld overeenkomstig § 1, zijn de artikelen 313, 423 of 602 niet van toepassing op een overnemende vennootschap die de rechtsvorm heeft van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, van een Europese vennootschap, van een Europese coöperatieve vennootschap of van een naamloze vennootschap.



**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

Partiële splitsing door overneming (art. 677)

Worden met fusie of splitsing gelijkgesteld, de verrichtingen omschreven in de artikelen 671 tot 675, zonder dat alle overdragende vennootschappen ophouden te bestaan.

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

2 Identificatie van de voorgenomen verrichting

2.1 Algemene beschrijving van de verrichting

De verrichting wordt als volgt omschreven in de door de bestuursorganen opgestelde schriftelijk verslagen, zoals voorgeschreven door art. 730 van het Wetboek van vennootschappen:

“De Vennootschap en WDP stellen voor over te gaan tot een partiële splitsing, door inbreng van een onroerend goed dat volledig eigendom is van de Vennootschap in WDP, mits uitgifte van nieuwe aandelen door WDP. Er zal geen opleg in geld zijn.

Rettig Belgium zal via een partiële splitsing de volgende activa inbrengen in de Verkrijgende Vennootschap: een industriële site op en met grond, staande en gelegen te 3520 Zonhoven, Vogelsancklaan 250 (België), gekend bij het kadaster onder Hasselt, 4de afdeling, sectie B, nummers 0600Z2P0000, 0600A3P0000, 0603CP0000, 0604CP0000 en 0605CP0000, met een totale oppervlakte van 197.526 m², bestaande uit 96.426 m² industriële zone en een productie- en opslagruimte 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 dit bijzonder verslag (het Onroerend Goed).

Na de inbreng van het Onroerend Goed zal een overeenkomst tot terug verhuur van het Onroerend Goed worden gesloten tussen WDP, als verhuurder, en de Vennootschap, als huurder.

De partiële splitsing zal enkel betrekking hebben op de overdracht, en inbreng in natura, van het Onroerend Goed in de Verkrijgende Vennootschap; er worden geen andere activa van de Vennootschap dan deze beschreven in Bijlage 1 bij dit bijzonder verslag overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap en er gaan evenmin enige passiva van de Vennootschap over op de Verkrijgende Vennootschap.”

De partiële splitsing door overneming, wordt door de bestuursorganen als volgt verantwoord:

“De Vennootschap is momenteel gestructureerd in twee activiteiten (de operationele kernactiviteiten en de vastgoedactiviteit). De aandeelhouders van de Vennootschap wensen de groep te stroomlijnen en zich te focussen op de operationele kernactiviteiten door de vastgoedactiviteiten af te splitsen en deze toe te vertrouwen aan een professionele vastgoedinvesteerder.

De voorgenomen transactie, de inbreng van het Onroerend Goed en de daaropvolgende terug verhuur door WDP (als verhuurder) aan de Vennootschap (als huurder) van het Onroerend Goed, is daarom in het belang van de Vennootschap en van de groep.

Na de voltooiing van de transactie, zullen de aandeelhouders van de Vennootschap aandeelhouder worden van de Verkrijgende Vennootschap.”

Het omstandig schriftelijke verslag, vermeld in de vorige paragraaf, en opgesteld door de bestuursorganen van de bij de operatie betrokken vennootschappen, werd ons overhandigd.

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

In het kader van deze reorganisatie is Rettig Belgium NV van plan om een partiële splitsing door overneming te verwezenlijken.

De bestuursorganen van Rettig Belgium NV en Warehouses De Pauw Comm. VA hebben een gezamenlijk splitsingsvoorstel uitgewerkt in uitvoering van art. 728 van het Wetboek van vennootschappen. Dit voorstel zal worden voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders die wordt bijeengeroepen op 12 september 2017 met als doel de splitsing te bekrachtigen, waarbij een deel van het vermogen, enkel activa in dit geval, van Rettig Belgium NV zal worden overgedragen aan Warehouses De Pauw Comm. VA.

De partiële splitsing zal worden verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en heeft derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden slechts uitwerking op de Closing Datum.

Met "Closing Datum" wordt in dit verslag bedoeld, de datum waarop de laatste van de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap of van de Verkrijgende Vennootschap de partiële splitsing zal goedkeuren en waarop de nieuw uit te geven aandelen als vergoeding voor de inbreng van het Onroerend Goed worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Verkrijgende Vennootschap, doch uiterlijk op 30 september 2017.

2.2 Identificatie van de betrokken vennootschappen

2.2.1 De te splitsen vennootschap; Rettig Belgium NV

Rettig Belgium NV heeft haar maatschappelijke zetel te Vogelsancklaan 250, 3250 Zonhoven. Haar ondernemingsnummer is 0401.340.765 (RPR Antwerpen, afdeling Hasselt). De vennootschap is onderworpen aan de belasting over de toegevoegde waarde.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap Rettig Belgium NV bedraagt op 31 december 2016 EUR 4.800.000, vertegenwoordigd door 7.433 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

De statuten werden een laatste maal gewijzigd op 28 december 2007, bij authentieke akte verleden voor Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad van 5 februari 2008 onder nummer 08020412.

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

Op basis van het Register van Aandeelhouders zijn de aandelen in het bezit van de volgende aandeelhouders op datum van dit verslag:

Aandeelhouders	Aantal aandelen
Rettig ICC BV, Australiëlaan 6, NL-6199 AA Maastricht Airport	7.432 aandelen
Rettig Group LTD, Bulevardi 42, FIN-00121 Helsinki, Finland	1 aandeel
Totaal	7.433 aandelen

De vennootschap Rettig Belgium NV heeft tot doel:

“De fabricatie van alle mogelijke onderdelen van centrale verwarmings en sanitaire installaties.

Zij mag meedoen, bij wijze van inbreng, samenstelling, van borgstellingen al of niet vergoed, van onderschrijving of aankoop van aandelen, obligaties of welke titels ook, of op eender welke manier, met alle bestaande of nog te stichten maatschappijen, syndicaten, groepen of ondernemingen, waarvan het doel gelijk is of bijhorend aan haar maatschappelijk voorwerp, er zich rechtstreeks of onrechtstreeks aan verbindt, of van aard is de uitvoering ervan te vergemakkelijken.

De vennootschap mag alle bewerkingen doen van commerciële, industriële en financiële, roerende en onroerende aard, die kunnen bijdragen tot de verwezenlijking, de uitbreiding of de vergemakkelijking van haar maatschappelijk doel.”

2.2.2 De verkrijgende vennootschap: Warehouses De Pauw Comm. VA

Warehouses De Pauw Comm. VA heeft haar maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem (België). Haar ondernemingsnummer is 0417.199.869 (RPR Brussel).

De vennootschap heeft het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap onder Belgisch recht en wordt beheerst door de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV Wet) en door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De statuten van Warehouses De Pauw Comm. VA werden op datum van dit verslag, voor het laatst gewijzigd op 19 mei 2017 middels een akte verleden voor notaris Carl Ockerman, te Brussel, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 juni 2017 onder nummer 17083599.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA bedraagt op 26 april 2017 EUR 174.966.935,70, vertegenwoordigd door 21.816.404 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, volledig volstort. Er bestaan geen bevoorrechte aandelen of aandelen waaraan buitengewone rechten werden toegekend.

Rettig
Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

Het aandeelhouderschap op basis van de transparantieverklaringen, zoals vermeld op de website van WDP, is als volgt:

Aandeelhouders	Aantal Aandelen	Datum kennisgeving
Familie Jos De Pauw en De Pauw NV	5.604.819 aandelen	19 mei 2017
BlackRock-gerelateerde bedrijven	659.847 aandelen	29 december 2016
Publiek	15.551.738 aandelen	19 mei 20017
Totaal	21.816.404 aandelen	

De vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA heeft tot doel:

“De vennootschap heeft als uitsluitend doel (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de openbare GVV;*
- iii. optierechten op vastgoed;*
- iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;*
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;*
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;*
- viii. 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 in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen ("Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
- xi. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de oprichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, 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 beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. 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;

Rettig
Belgium NV

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

- *hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;*
- *kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;*
- *verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de GW-Wet) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, en 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen, 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."



**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

3 De administratieve en boekhoudkundige organisatie van de betrokken vennootschap

De administratieve en boekhoudkundige organisatie van de betrokken vennootschap heeft ons in staat gesteld een oordeel te vormen over de degelijkheid van de financiële bescheiden die aan de toegepaste waarderingen ten grondslag liggen.

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

4 De als tegenprestatie toegekende vergoeding

4.1 Boekwaarde van het afgesplitste vermogen

Voor een overzicht van de af te splitsen vermogensbestanddelen wordt verwezen naar bijlage 1 van het bijzonder verslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap opgesteld overeenkomstig artikel 730 van het Wetboek van vennootschappen. In dit verslag wordt eveneens vermeld dat op datum van 31 december 2016 de netto boekwaarde van het Onroerend Goed EUR 2.178.369 bedroeg (gehecht als bijlage 2 van het bijzonder verslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap).

Naar aanleiding van de partiële splitsing, zal het eigen vermogen van Rettig Belgium NV worden verminderd met een bedrag gelijk aan de netto boekwaarde van de overgedragen activa.

4.2 Inbrengwaarde van het afgesplitste vermogen

De inbrengwaarde van de actiefbestanddelen (met name het Onroerend Goed) die door Rettig Belgium NV zullen worden overgedragen aan Warehouses De Pauw Comm. VA wordt bepaald op **EUR 17.388.306**. Gelet op het feit dat het Onroerend Goed een oudere industriële site betreft en na het einde van het lange termijn huurcontract met de Vennootschap 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 de Vennootschap, 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 juncto §3 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.

Er worden geen passiva ingebracht in de verkrijgende vennootschap in het kader van de partiële splitsing.

De vastgoeddeskundige, Stadim CVBA vertegenwoordigd door Philippe Janssens en Annick Peeters, heeft het Onroerend Goed, voorwerp van deze partiële splitsing, gewaardeerd aan 18 090 000,00 EUR investeringswaarde (inclusief transactiekosten). De afwijking met de inbrengwaarde van 17 388 306,00 EUR wordt als volgt verantwoord:

- a) Het verslag van de vastgoeddeskundige houdt nog geen rekening met de saneringsverplichting die rust op het Onroerend Goed, voor welke de Verkrijgende Vennootschap de saneringsverplichting op zich neemt. De totale kosten werden bepaald door middel van een expertise van Sertius CVBA en herleid tot hun netto actuele waarde op basis van een overeenkomst met WDP en bedragen 611 694,00 EUR.
- b) De resterende afwijking et de inbrengwaarde bedraagt 90 000,00 EUR, welke te verwaarlozen is en eigen aan vastgoedschattingen.

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

4.3 De ruilverhouding en gehanteerde waarderingsmethode

Als tegenprestatie voor de inbreng van het Onroerend Goed door Rettig Belgium NV in Warehouses De Pauw Comm. VA, zal WDP nieuwe aandelen uitgeven ten gunste van de aandeelhouders van Rettig Belgium NV en dit zonder enige opleg in geld.

Het aantal nieuwe aandelen zal worden bepaald door de inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd). Indien de uitkomst van deze breuk geen geheel getal is, zal deze naar beneden worden afgerond tot de dichtstbijzijnde eenheidswaarde. Het eventueel verschil tussen de inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de nieuwe aandelen zal door de aandeelhouders van de Vennootschap worden kwijtgescholden.

De uitgifteprijs zal als volgt worden bepaald (de “Uitgifteprijs”):

- (i) In overeenstemming met artikel 26, §2, 2° en §3 van de Wet van 12 mei 2014, mag, in het geval van een partiële splitsing, de uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (i) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de neerlegging van het partieel splitsingsvoorstel of, naar keuze van de Verkrijgende Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
- (ii) De Verkrijgende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap zijn overeengekomen om de uitgifteprijs te bepalen op het bedrag van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (“volume weighted average stock price”) van de aandelen van WDP op Euronext Brussels gedurende de 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum, verminderd met een korting van 5 procent.
- (iii) Indien echter de uitgifteprijs, zoals bepaald in toepassing van punt (i) hierboven, minder bedraagt dan de minimum uitgifteprijs zoals bepaald in toepassing van punt (i) hierboven, zal de gehanteerde uitgifteprijs gelijk zijn aan de minimum uitgifteprijs zoals bepaald in toepassing van punt (i) hierboven.

Elk aandeel aangehouden in de partieel te splitsen vennootschap zal diens houder recht geven op een aantal nieuwe aandelen, dat wordt bepaald door het totaal aantal nieuwe aandelen te delen door het aantal uitstaande aandelen in de partieel te splitsen vennootschap.

De raad van bestuur van Rettig Belgium NV acht dit de meest geschikte en enig passende waarderingsmethode voor dit soort transactie.

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

4.4 Aantal nieuw uit te geven aandelen

Indien de partiële splitsing (per hypothese) op 30 juni 2017 zou zijn gerealiseerd, zou de uitgifteprijs, overeenkomstig de berekening zoals uiteengezet in bijzonder verslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap opgesteld overeenkomstig artikel 730 van het Wetboek van vennootschappen (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), EUR 87,68 (afgerond) zijn geweest en zouden er bijgevolg 198.323 Nieuwe Aandelen van WDP zijn uitgegeven (dit is (afgerond) 26,68 WDP-aandelen per aandeel in de Vennootschap) 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.

4.5 Beoordeling van de gehanteerde waarderingsmethodes en “redelijkheid” van de ruilverhouding

De weerhouden waarderingsmethode, zijnde de inbrengwaarde van de afgesplitste vermogensbestanddelen, is bedrijfseconomisch verantwoord en correct toegepast. De gehanteerde hypothesen zijn niet onredelijk en niet tegenstrijdig met andere voor waar aangenomen informatie. Deze methode leidt tot een ruilverhouding die relevant en redelijk is.

Het bestuursorgaan stelt dat andere waarderingsmethoden niet zouden leiden tot een meer relevante of redelijke waardering.

20 juli 2017

5 Uitgevoerde werkzaamheden

Onze werkzaamheden werden uitgevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde beroepsnormen en meer bepaald de norm inzake de controle van fusies- en splitsings-verrichtingen van vennootschappen.

Wij hebben ons de documenten en verantwoordingsstukken laten voorleggen, die wij noodzakelijk achtten voor een oordeelvorming over de geplande verrichting, waaronder:

1. Het partieel splitsingsvoorstel opgesteld overeenkomstig artikel 677 juncto 728 van het Wetboek van vennootschappen;
2. De bijzondere verslagen van de bestuursorganen opgesteld overeenkomstig artikel 730 van het Wetboek van vennootschappen;
3. De gecoördineerde statuten van de betrokken vennootschappen;
4. De boekhoudkundige situatie van de partieel te splitsen vennootschap op 31 december 2016, in het bijzonder onze audit werkzaamheden over de jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2016;
5. Het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2016 en de tussentijdse verklaring per 31 maart 2017 van de verkrijgende vennootschap zoals gepubliceerd op de website van WDP (www.wdp.eu);
6. Een kopie van het aandeelhoudersregister van de partieel te splitsen vennootschap;
7. Het aandeelhouderschap van de verkrijgende vennootschap zoals gepubliceerd op de website van WDP;
8. Framework agreement tussen Rettig ICC BV, Rettig Group LTD, Rettig Belgium NV en Warehouses De Pauw Comm. VA afgesloten op datum van 29 juni 2017;
9. Het verslag van de vastgoeddeskundige, Stadim cvba vertegenwoordigd door Philippe Janssens en Annick Peeters op datum van 28 maart 2017;
10. Raming saneringskosten terrein Rettig Belgium NV in Zonhoven door middel van een expertise van Sertius CVBA; en
11. Bodemattesten OVAM.

Zoals vermeld in het splitsingsvoorstel wordt de partiële splitsing uitgevoerd zonder enige boekhoudkundige of fiscale retroactiviteit en zal derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden uitwerking hebben vanaf de Closing Datum. Geen enkele verrichting gesteld door Rettig Belgium NV in de periode vóór de Closing Datum met betrekking tot het door Warehouses De Pauw Comm. VA in het kader van de partiële splitsing verworven Onroerend Goed, zal worden beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van Warehouses De Pauw Comm. VA.

Wij hebben ons gebaseerd op de uitgevoerde controlewerkzaamheden betreffende de jaarrekening per 31 december 2016 van de te splitsen vennootschap, waarvoor wij een goedkeurende verklaring hebben gegeven op 17 maart 2017.

**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

6 Besluit

Wij hebben het partiële splitsingsvoorstel door overneming, opgesteld door het bestuursorgaan van Rettig Belgium NV onderzocht dat betrekking heeft op de partiële splitsing van Rettig Belgium NV en resulterende inbreng in natura in Warehouses De Pauw Comm. VA. Deze verrichting zal boekhoudkundig in werking treden op de datum waarop de laatste van de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap of de Verkrijgende Vennootschap de partiële splitsing zal goedkeuren en waarop de nieuw uit te geven aandelen als vergoeding voor de inbreng van het Onroerend Goed worden ingeschreven in het aandeelhoudersregister van de Verkrijgende Vennootschap, i.e. de Closing datum, doch uiterlijk 30 september 2017.

Als tegenprestatie voor de inbreng van het Onroerend Goed door Rettig Belgium NV in Warehouses De Pauw Comm. VA, zal Warehouses De Pauw Comm. VA nieuwe aandelen uitgeven ten gunste van de aandeelhouders van Rettig Belgium NV en dit zonder enige opleg in geld.

Deze ruilverhouding bepaalt dat, in ruil voor de ingebrachte vermogensbestanddelen met een inbrengwaarde van EUR 17.388.306, nieuwe aandelen zullen uitgegeven worden op basis van volume-gewogen gemiddelde beurskoers ("volume weighted average stock price") van de aandelen van WDP op Euronext Brussels gedurende de 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum verminderd met een korting van 5 procent, met dien verstande dat de uitgifteprijs nooit minder mag bedragen dan, en in voorkomend geval zal worden gelijkgesteld met, het laagste van (i) de nettowaarde per aandeel, zoals gedefinieerd in de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, die dateert van ten hoogste vier maanden voor de akte van kapitaalverhoging; en (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voor de datum van de akte van kapitaalverhoging bij WDP.

De gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de akte van kapitaalverhoging is thans niet gekend. Wij verzoeken de instrumenterende notaris om na te gaan op de datum van de akte van kapitaalverhoging of aan de voorwaarden van artikel 26, §2, 2° en §3 van de Wet van 12 mei 2014 (met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) is voldaan.

Als besluit van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden, in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde beroepsnormen en meer bepaald de norm inzake de controle van fusies- en splitsings-verrichtingen van vennootschappen, zijn wij van mening dat de ruilverhouding relevant en redelijk is.



**Rettig
Belgium NV**

Verslag van de commissaris betreffende de voorgenomen partiële splitsing overeenkomstig artikel 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen

20 juli 2017

Dit verslag werd opgesteld in uitvoering van art. 677 juncto 731 van het Wetboek van vennootschappen en is uitsluitend bestemd voor de aandeelhouders van de bij de verrichting betrokken vennootschappen en enkel in het kader van de vooropgestelde verrichting, zoals hierboven beschreven, en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.

Hasselt, 20 juli 2017

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Raf Cox', written over a horizontal line.

Raf Cox
Bedrijfsrevisor