

WAREHOUSES DE PAUW

Commanditaire vennootschap op aandelen

**Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht
die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan**

Maatschappelijke zetel: Blakebergen 15, 1861 Wolvertem

Ondernemingsnummer: 0417.199.869 (Brussel)

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OPGEMAAKT MET TOEPASSING VAN
ARTIKEL 602 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN ("W.VENN.")**

betreffende de modaliteiten van de inbreng in natura in het kader van een keuzedividend

I. INLEIDING

De zaakvoerder van WDP zal aan de Algemene Vergadering van de Commanditaire Vennootschap op Aandelen "Warehouses De Pauw" (hierna, "**WDP**" of de "**Vennootschap**") voorstellen om over 2013 een totaal dividend uit te keren van (afgerond) EUR 3,25 bruto (EUR 2,44 netto, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 25% roerende voorheffing) per aandeel.

De zaakvoerder van WDP wenst in dit kader de aandeelhouders, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties), zoals verder beschreven onder punt II.

Dit bijzonder verslag wordt door de zaakvoerder van de Vennootschap met toepassing van artikel 602 W.Venn. opgesteld. Dit verslag heeft betrekking op de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend.

De Commissaris van de Vennootschap heeft met toepassing van artikel 602 W.Venn. een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe WDP-aandelen.

II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

Onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een dividend over het boekjaar 2013 ten bedrage van (afgerond) EUR 3,25 bruto (EUR 2,44 netto) per aandeel door de Jaarvergadering van woensdag 30 april 2014 (de "**Opschortende Voorwaarde**"), wenst de zaakvoerder van WDP de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Concreet wenst de zaakvoerder in het kader van het dividend over het boekjaar 2013 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit bijzonder verslag wordt beschreven. Aangezien het totale bedrag van de dividendvorderingen, gekoppeld aan dit welbepaald aantal aandelen, niet exact overeenstemt met de uitgifteprijs van één nieuw aandeel, zal het verschil tussen deze twee bedragen in cash worden uitbetaald (*cf. infra*).

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nr. 23. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 23 te verwerven. Coupon nr. 23 zal dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal aandelen bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het (per definitie uiterst beperkte) resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de dividendvorderingen gekoppeld aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

B. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt als volgt berekend:

$$\text{Uitgifteprijs} = (\text{Gehanteerde Beurskoers} - \text{Brutodividend}) * (1 - \text{Korting})$$

waarbij :

- **Gehanteerde Beurskoers**
= het gemiddelde van de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" van het aandeel WDP (de "VWAP" of de "Volume-Weighted Average Price", zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels) gedurende 5 beursdagen voorafgaand aan de datum van de beslissing van de zaakvoerder tot uitkering van het keuzedividend (d.i. woensdag 30 april 2014)
= EUR 55,49
- **Brutodividend**
= het brutodividend over 2013, zoals het naar verwachting zal worden vastgesteld op de Jaarvergadering van woensdag 30 april 2014
= (afgerond) EUR 3,25
- **(1 – Korting)**
= de "factor" waarmee de uitkomst van voorgaande berekening (Gehanteerde Beurskoers – Brutodividend) wordt vermenigvuldigd, om hierop de korting toe te passen, waartoe werd besloten door de zaakvoerder (voorbeeld: een korting van 5%, leidt tot een "factor" van 0,95)
= 0,952 (= 1 – 4,8%)
- **Uitgifteprijs**
= de uitgifteprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze, waarbij de uitkomst wordt afgerond volgens de normale afrondingsregels tot op 2 decimalen na de komma.
→ De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt bijgevolg EUR 49,74.

De korting ten opzichte van de slotkoers van het aandeel WDP op dinsdag 29 april 2014, verminderd met het brutodividend, bedraagt 4,6%.

De netto-inventariswaarde ("**NIW**") van het aandeel WDP per 31 december 2013 (exclusief IAS-39 resultaat) bedraagt EUR 35,92, zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen hoger is dan de NIW exclusief IAS-39 resultaat. De NIW van het aandeel WDP per 31 december 2013 inclusief IAS-39 resultaat bedraagt EUR 32,78, zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen eveneens hoger is dan de NIW inclusief IAS-39 resultaat.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

C. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*), wenst de zaakvoerder over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen).

De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een vastgoedbevak, zoals voorzien door artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (het "**Vastgoedbevak-KB**"), zijn bij deze verrichting niet van toepassing.

De keuzeperiode zal beginnen op vrijdag 9 mei 2014 en wordt afgesloten op vrijdag 23 mei 2014 (16:00 CET). Op woensdag 4 juni 2014 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf die datum zullen de nieuwe aandelen, met coupon nr. 24 aangehecht, kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zal dit nieuw aandeel worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 21 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 23) (verminderd met het verschil tussen de netto-dividendrechten verbonden aan 21 bestaande aandelen en de uitgifteprijs, zoals beschreven in de volgende zin). Het verschil tussen de uitgifteprijs en de waarde van de netto-dividendrechten verbonden aan 21 bestaande aandelen, zijnde EUR 1,50 (per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven), wordt door de Vennootschap aan de aandeelhouder in cash uitbetaald. Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 21 aandelen zal de aandeelhouder die ingaat op het keuzedividend met andere woorden één nieuw aandeel en EUR 1,50 ontvangen.

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, EUR 2,44 per aandeel bedragen (preciezer: 1 nieuw aandeel zal worden verworven door de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 21 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 23), verminderd met EUR 1,50, zoals vermeld in de vorige paragraaf), en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, eveneens worden uitbetaald in geld vanaf woensdag 4 juni 2014. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan ING Belgium (d.i. de persoon belast met de financiële dienst) te bezorgen.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum EUR 6.140.715,65, door uitgifte van maximum 765.678 nieuwe aandelen. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 38.084.823,72. Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven 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 dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging.

Aangezien de aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor (i) uitbetaling van het dividend in cash, (ii) inbreng van de dividendvordering in ruil voor aandelen of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

De toegewezen nieuwe aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf woensdag 4 juni 2014 zal eveneens het cash dividend worden betaald aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt. Vanaf woensdag 4 juni 2014 zal eveneens het verschil tussen de totale waarde van de ingebrachte netto-dividendvorderingen in ruil voor één nieuw aandeel, en de uitgifteprijs per aandeel (*cf. supra*) worden uitbetaald.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 24 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2014.

De houders van aandelen op naam die opteren voor een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen zullen zich tijdens de keuzeperiode tot de Vennootschap moeten wenden. Houders van gedematerialiseerde aandelen die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot de financiële instelling die de aandelen bewaart.

D. TOEGESTAAN KAPITAAL

De zaakvoerder wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe

aandelen), gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van dit artikel 7 luidt letterlijk: *“De zaakvoerder is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van honderd miljoen vijfhonderd éénentwintigduizend achthonderd en elf euro drieënzestig cent (EUR 100.521.811,63). Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van zevenentwintig april tweeduizend en elf. Zij is hernieuwbaar. [...]”*

De techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De bijzondere omstandigheden waarin, en de doeleinden waartoe, de zaakvoerder het toegestaan kapitaal kan aanwenden, werden niet-limitatief opgesomd bij de machtiging haar verleend door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 27 april 2011. Deze machtiging voorziet dat de zaakvoerder gebruik kan maken van het toegestaan kapitaal wanneer *“de zaakvoerder wenst over te gaan tot kapitaalverhoging in het kader van een keuzedividend, ongeacht of in dit kader het (geheel of een deel van het) dividend rechtstreeks wordt uitbetaald in aandelen dan wel het dividend wordt uitgekeerd in contanten en vervolgens kan worden ingeschreven, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk op nieuwe aandelen, telkens al dan niet met een bijkomende opleg in geld”*. De raad van bestuur van de zaakvoerder is dan ook van oordeel dat het aanwenden van het toegestaan kapitaal in de context van het keuzedividend kadert in de bijzondere omstandigheden waarin, en doeleinden waartoe, de machtiging inzake het toegestaan kapitaal werd verleend, en dat dit in het belang is van de Vennootschap.

De zaakvoerder heeft reeds driemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen (met name (i) in de context van het keuzedividend van 2012, op 30 mei 2012; (ii) in de context van een inbreng van schuldvorderingen, op 9 oktober 2012; en (iii) in de context van het keuzedividend van 2013, op 24 mei 2013), ten belope van een totaal bedrag van EUR 15.498.923,52. Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt aldus nog EUR 85.022.888,11. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

E. WAARDERING VASTGOED EN TER BESCHIKKING GESTELDE INFORMATIE

Met toepassing van artikel 30 van het Vastgoedbevak-KB dient de reële waarde van het door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 29, §1 van het Vastgoedbevak-KB, door de deskundige te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het vastgoed en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van het vastgoed, is deze per 31 maart 2014 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de principiële beslissing tot uitgifte van de nieuwe aandelen). De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap hebben op donderdag 24 april 2014 en op dinsdag 29 april 2014 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principiële beslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zullen worden verzocht om voorafgaand aan de uitgifte van de nieuwe aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze nieuwe aandelen, te bevestigen dat de onderliggende premissen van de waardering niet zijn veranderd.

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbidding van aandelen op het Belgische grondgebied, en 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 in het kader van het keuzedividend. Met toepassing van artikel 18, §1, (e) en §2, (e) van de Prospectuswet, zal op de eerste dag van de keuzeperiode door de Vennootschap een vereenvoudigd document beschikbaar worden gesteld voor het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de modaliteiten van de aanbidding en de toelating (het "Informatiememorandum").

III. BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOOGING VOOR WDP

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens WDP in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt WDP de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het keuzedividend leidt verder (*a rato* van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

IV. WAARDERING VAN DE INBRENG

De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering (EUR 2,44) verbonden aan 21 bestaande aandelen van dezelfde vorm

(vertegenwoordigd door coupon nr. 23) met een totale waarde van EUR 51,24, verminderd met EUR 1,50 (*cf. supra*). Overeenkomstig de normale waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan nominale waarde (in dit geval EUR 49,74).

Deze waarderingsmethode wordt door de zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de inbreng van een dividendvordering in het kader van een keuzedividend. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

V. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 602 W.Venn. heeft de zaakvoerder de Commissaris van de Vennootschap verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng van de dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap luidt als volgt:

" De inbreng in natura in het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm.VA in het kader van het toegestaan kapitaal, bestaat uit de inbreng van een schuldvordering door de aandeelhouders, ontstaan uit de winstuitkering bij wijze van een keuzedividend.

De verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura. De zaakvoerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden, zijn wij van oordeel dat:

- de beschrijving van elke inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;*
- de voor de inbreng in natura door de zaakvoerder weerhouden methode van waardering bedrijfseconomisch verantwoord is en dat de waardebeoordelingen waartoe deze methode van waardering leidt mathematisch tenminste overeenkomt met het aantal, de fractiewaarde en de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.*

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit maximaal 765.678 aandelen van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA, zonder vermelding van nominale waarde op basis van een uitgifteprijs van 49,74 EUR.

Als gevolg van deze inbreng zal het kapitaal van de vennootschap worden verhoogd met ongeveer EUR 8,02 per uitgegeven aandeel. Het verschil tussen de uitgifteprijs van EUR 49,74 per aandeel en de fractiewaarde van ongeveer EUR 8,02 zal geboekt worden als uitgiftepremie.

Wij willen er tenslotte aan herinneren dat conform de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting, de waarde van de inbreng of van de als tegenprestatie toegekende vergoeding.

Antwerpen, 30 april 2014

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

De zaakvoerder wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

VI. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De zaakvoerder houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de zaakvoerder van woensdag 30 april 2014 en vrijdag 23 mei 2014, de koers van het aandeel WDP op Euronext Brussels aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de zaakvoerder.

De zaakvoerder behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich tussen woensdag 30 april 2014 en vrijdag 23 mei 2014 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoet die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbieding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht.

VII. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 18 VAN HET VASTGOEDBEVAK-KB

Overeenkomstig artikel 18 van het Vastgoedbevak-KB dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 18, §1 van het Vastgoedbevak-KB, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

In zoverre noodzakelijk in het kader van het keuzedividend, wordt hierbij verklaard dat de zaakvoerder van de Vennootschap, bepaalde bestuurders van de zaakvoerder (m.n. Mark Duyck, Tony De Pauw, Dirk Van den Broeck, Joost Uwents en MOST BVBA), evenals de referentieaandeelhouder (de leden van de Familie Jos De Pauw) "als tegenpartij bij de geplande verrichting optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen", omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder van de Vennootschap.

Zoals uiteengezet onder punt III van dit bijzonder verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap, en kadert deze verrichting binnen het beleggingsbeleid van de Vennootschap.

Bijzonder verslag van de Zaakvoerder van WDP met toepassing van artikel 602 W.Venn.

Deze verrichting wordt eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld.

*

* *

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'De Pauw', is written over a horizontal line. The signature is stylized and extends above and below the line.

Tony De Pauw,
Vaste vertegenwoordiger van De Pauw NV