

Warehouses De Pauw ("WDP")

Openbare vastgoedbevak in 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 opgemaakt  
overeenkomstig (i) artikel 677 iuncto artikel 730 en (ii) artikel 602 van  
het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn.")

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig art. 677 iuncto art. 730 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 van de geplande verrichting verwijzen wij eveneens naar het voorstel tot partiële splitsing door overneming van bepaalde activa en passiva van Betafence NV (de "**partieel te splitsen vennootschap**" of "**Betafence**") 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 rechtbanken van koophandel te Brussel en te Kortrijk op 30 september 2011.

In deel D brengen wij overeenkomstig art. 602 W.Venn. eveneens verslag uit over de kapitaalverhoging bij WDP die zal voortvloeien uit de voormelde partiële splitsing.

**A. VERSLAG OVER DE PARTIËLE SPLITSING DOOR OVERNEMING VAN BEPAALDE  
ACTIVA EN PASSIVA VAN BETAFENCE NV**

**I. Beschrijving van de geplande verrichting en van de activa en passiva die naar  
aanleiding van de partiële splitsing zullen worden overgenomen door WDP – Stand van  
het vermogen van WDP**

De partiële splitsing zal enkel betrekking hebben op de overdracht, en inbreng in natura, van de grond en gebouwen thans eigendom van de partieel te splitsen vennootschap, gelegen te 8530 Harelbeke, Blokkestraat 101, evenals het toebehoren, de uitrusting en de goederen, zoals limitatief opgesomd in Bijlage 1 (het "**Onroerend Goed**"), aan en in, WDP, met toepassing van artikelen 677 iuncto 728 en volgende W.Venn (evenals van de artikelen waarnaar deze bepalingen verwijzen), met inbegrip van alle rechten en verplichtingen (in het geval van verplichtingen, beperkt tot de verplichtingen die betrekking hebben op de periode na de datum

van de partiële splitsing) van de partieel te splitsen vennootschap onder de opstalovereenkomst van 27 april 2011 tussen de partieel te splitsen vennootschap en Solar Pulse V (de "Opstalovereenkomst").

Geen enkel actief van de partieel te splitsen vennootschap andere dan deze opgesomd in Bijlage 1 en geen enkel passief van de partieel te splitsen vennootschap (andere dan de verplichtingen van de partieel te splitsen vennootschap onder de Opstalovereenkomst die betrekking hebben op de periode na de Closing Datum) zullen ingevolge de partiële splitsing aan de verkrijgende vennootschap worden overgedragen.

Het Onroerend Goed zal worden ingebracht voor vrij en onbelast (o.m. van en door enige lasten, en met als enige uitzonderingen het Opstalrecht en bepaalde rechten van West-Logistics NV met betrekking tot het gebruik van het Onroerend Goed uit hoofde van de overeenkomst van 1 februari 2010 tussen West-Logistics NV en de partieel te splitsen vennootschap voor logistieke dienstverlening (de "Dienstverleningsovereenkomst").

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 "Principsovereenkomst" van 29 september 2011 tussen Betafence Holding NV, Betafence TopCo Holding S.à.r.l. en de partieel te splitsen vennootschap enerzijds en de verkrijgende vennootschap anderzijds.

Zoals verder uiteengezet onder punt A.II.II.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 bepaalde activa en passiva van Betafence door WDP.

Als gevolg van de partiële splitsing door overneming van bepaalde activa en passiva van Betafence, zal het Onroerend Goed worden overgedragen aan WDP, waarbij WDP nieuwe aandelen zal uitgeven aan de aandeelhouders van Betafence (proportioneel aan hun aandelenbezit in Betafence) (de "Nieuwe Aandelen"). Het precieze aantal Nieuwe Aandelen wordt bepaald overeenkomstig een formule die in punt A.II.II.4 hieronder wordt uiteengezet.

De zaakvoerder verwijst naar het "Halfjaarlijks financieel verslag 2011" over de balans per 30 juni 2011 en de resultaten van de periode van 1 januari tot en met 30 juni, goedgekeurd door de zaakvoerder en onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris, zoals beschikbaar op [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

## **II. Toelichting en verantwoording van de verrichting, vanuit een juridisch en economisch perspectief**

### *II.1. Wenselijkheid van de transactie*

De site die WDP van Betafence overneemt is een site van 12 ha, die vlakbij het gloednieuwe Evolis industriepark te Kortrijk ligt en een goede aansluiting op de E 17 heeft. Het betreft de eerste overname van WDP in West-Vlaanderen. Het distributiecentrum van Betafence, wereldmarktleider in omheiningen, toegangscontrole en detectiesystemen, omvat zowel binnen-opslagruimte (45.000m<sup>2</sup>) als buiten-opslagruimte (33.000m<sup>2</sup>).

De site zal ter beschikking worden gesteld van Betafence voor een termijn van 20 jaar vast. De te indexerende jaarlijkse vergoeding (met inbegrip van een opstalvergoeding ten bedrage van EUR 61.600 aan WDP te betalen door de opstalhouder uit hoofde van de Opstalovereenkomst) bedraagt EUR 1.255.140 (exclusief BTW). Het betreft een "triple net" terbeschikkingstelling. Deze transactie levert WDP een netto aanvangsrendement op van 7,7%. De zaakvoerder meent dat Betafence een complementaire referentie vormt om toe te voegen aan de WDP-portefeuille.

De verwezenlijking van deze transactie onder de vorm van een partiële splitsing biedt bovendien het bijkomende voordeel dat de eruit voortvloeiende verhoging van het eigen vermogen, WDP de mogelijkheid zal geven om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde verwervingen te verrichten.

## *II.2. Voorwaarden waaronder en wijze waarop de partiële splitsing zal plaatsvinden*

Het voorstel tot het verrichten van de partiële splitsing zal tijdens 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.

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 2011, alsook enige andere uitkeringen die zouden worden gedaan naar aanleiding van resultaten uit eerdere periodes).

## *II.3. Gevolgen van de partiële splitsing*

Ten gevolge van de partiële splitsing, zal de partieel te splitsen vennootschap de grond en gebouwen thans eigendom van de partieel te splitsen vennootschap, gelegen te 8530 Harelbeke, Blokkestraat 101, evenals het toebehoren, de uitrusting en de goederen, zoals limitatief opgesomd in Bijlage 1, overdragen aan de verkrijgende vennootschap voor vrij en onbelast (met als enige uitzonderingen het Opstalrecht en bepaalde rechten van West-Logistics NV met betrekking tot het gebruik van het Onroerend Goed uit hoofde van de Dienstverleningsovereenkomst), met inbegrip van alle rechten en verplichtingen (in het geval van verplichtingen, beperkt tot de verplichtingen die betrekking hebben op de periode na de datum van de partiële splitsing) van de partieel te splitsen vennootschap onder de Opstalovereenkomst.

Geen enkel actief van de partieel te splitsen vennootschap andere dan deze opgesomd in Bijlage 1 en geen enkel passief van de partieel te splitsen vennootschap (andere dan de verplichtingen van de partieel te splitsen vennootschap onder de Opstalovereenkomst die betrekking hebben op de periode na de Closing Datum) zullen ingevolge de partiële splitsing aan de verkrijgende vennootschap worden overgedragen.

De modaliteiten van de overdracht zijn verder omschreven in een "Principsovereenkomst" van 29 september 2011 tussen Betafence Holding NV, Betafence TopCo Holding S.à.r.l. en de partieel te splitsen vennootschap enerzijds en de verkrijgende vennootschap anderzijds, 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 bepaalde activa en passiva van Betafence door WDP zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de buitengewone algemene vergaderingen van Betafence en WDP waarop tot de partiële splitsing zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen met betrekking tot de gronden en gebouwen, zoals vermeld in Bijlage 1, aan derden te kunnen tegenwerpen, zijn wel nog bijkomende formaliteiten vereist.

#### *II.4. Voorgestelde ruilverhouding*

De waarde van de activa die door de partieel te splitsen vennootschap aan de verkrijgende vennootschap zullen worden overgedragen, zoals in Bijlage 1 omschreven, wordt bepaald op EUR 16.300.519,48 (de "**Inbrengwaarde**"). Deze waardering is gesteund op het feit dat, meteen na de verwezenlijking van de partiële splitsing, de overgedragen goederen door de verkrijgende vennootschap zullen worden ter beschikking gesteld aan de partieel te splitsen vennootschap aan een (geïndexeerde) basisvergoeding van EUR 1.193.540 per jaar (excl. BTW) en dat de verkrijgende vennootschap een jaarlijkse (geïndexeerde) opstalvergoeding van EUR 61.600 van de opstalhouder zal ontvangen uit hoofde van de Opstalovereenkomst.

De Inbrengwaarde ligt in lijn met de waardering die de vastgoeddeskundige overeenkomstig artikel 31 van het Vastgoedbevak-KB heeft uitgevoerd op 20 september 2011.

De Inbrengwaarde kan eventueel in onderling overleg tussen de partijen nog naar beneden worden aangepast als gevolg van elementen die zouden blijken uit het nog lopende *due diligence* onderzoek. Indien dit het geval is, zal dit worden meegedeeld op de buitengewone algemene vergaderingen van de partieel te splitsen vennootschap en de verkrijgende vennootschap die over de splitsing zullen beraadslagen en besluiten.

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 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, met dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten (m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2011, alsook enige andere uitkeringen die zouden worden gedaan naar aanleiding van resultaten uit eerdere periodes)) als de bestaande WDP-aandelen (*cf supra*, de "**Nieuwe Aandelen**"). De verkrijgende

vennootschap zal geen enkele opleg of andere vergoeding in cash betalen in het kader van de partiële splitsing.

Het aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door de verkrijgende vennootschap naar aanleiding van de partiële splitsing zal worden bepaald door de Inbrengwaarde (eventueel aangepast zoals hierboven vermeld) te delen door, de gemiddelde intraday gewogen gemiddelde koers van het WDP-aandeel gedurende de vijf handelsdagen die de Closing Datum onmiddellijk voorafgaan (zoals deze intraday gewogen gemiddelde koersen beschikbaar zijn op Bloomberg of een vergelijkbare financial news wire), met dien verstande echter dat de uitgifteprijs nooit minder mag bedragen dan het laagste van (i) de netto-inventaris waarde (zoals gedefinieerd in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (het "Vastgoedbevak-KB") 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. Deze bepaling van de uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen is conform het Vastgoedbevak-KB. In tegenstelling tot wat in het splitsingsvoorstel was vermeld, zal de uitgifteprijs dus niet noodzakelijk bestaan uit het gemiddelde van de slotkoersen van het WDP-aandeel op Euronext Brussels van de dertig kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum.

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.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van de Nieuwe Aandelen zal EUR 8,02 bedragen, hetgeen iets meer is dan de fractiewaarde van de huidige aandelen (die iets minder dan EUR 8,02 per aandeel bedraagt). Het bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met EUR 8,02. Het saldo van de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie. Na de kapitaalverhoging zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle aandelen (bestaande aandelen en Nieuwe Aandelen) gelijkgeschakeld worden, zodat zij voortaan eenzelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde (en fractiewaarde) zullen hebben.

*II.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.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.

*II.6. Eventuele moeilijkheden*

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

## **B. 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) het splitsingsverslag van de zaakvoerder; (iii) het splitsingsverslag van de commissaris; (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 en de commissarissen 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. 29 september 2011) 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 een afschrift krijgen van de documenten vermeld onder (i) tot (vi).

Als "tussentijdse cijfers" zoals bedoeld in (vi) hierboven, zal WDP geconsolideerde cijfers per 30 juni 2011 hanteren (*cf. supra* (punt I)).

De eerste BAV zal in principe worden gehouden op 12 november 2011. Dit betekent dat deze documenten op de zetel ter beschikking zullen zijn, resp. (voor wat betreft de documenten vermeld onder (i), (ii) en (iii)) aan de aandeelhouders op naam zullen worden toegezonden, op 12 oktober 2011. Uiterlijk op die dag zullen de aandeelhouders op naam tevens de oproeping worden toegezonden voor de eerste BAV (van 12 november 2011) en de tweede BAV (van 1 december 2011), met als bijlage de documenten vermeld onder (i), (ii) en (iii).

### **C. VERSLAG OVER INBRENG IN NATURA**

De commissaris van WDP heeft overeenkomstig artikel 602 W.Venn. een verslag opgesteld over de met de hierboven beschreven partiële splitsing gepaard gaande inbreng in natura en de resulterende uitgifte van nieuwe WDP-aandelen.

#### **I. Belang van de inbreng in natura voor WDP**

De inbreng in natura bestaat uit de inbreng in WDP van het Onroerend Goed, zoals nader beschreven in Bijlage 1.

De vennootschap die het Onroerend Goed inbrengt in WDP is Betafence NV, een naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 8550 Zwevegem, Deerlijkstraat 58A en met ondernemingsnummer 0478.276.316.

Deze verrichting kadert in de verwezenlijking van het doel van WDP dat als volgt is bepaald:

*"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;*

*. hypotheeken 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."*

Het belang van de inbreng in natura voor WDP is beschreven onder punt A.II.II.1.

## **II. Belang van de voorgestelde kapitaalverhoging voor WDP**

De kapitaalverhoging die gepaard zal gaan met de voorgestelde inbreng in natura is in het belang van WDP, omwille van de redenen die in punt A.II.II.1 werden uiteengezet.

## **III. Weerslag van de inbreng op de toestand van de vroegere 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.

Uit het "Halfjaarlijks financieel verslag 2011" (*cf. supra*, A.I) blijkt dat (i) de netto-inventaris waarde van het WDP-aandeel per 30 juni 2011 gelijk was aan EUR 29,09; en (ii) dat de netto-inventaris



waarde (exclusief IAS 39 resultaat) van het WDP-aandeel per 30 juni 2011 gelijk was aan EUR 31,4. Bij het bepalen van de uitgifteprijs (cf. *supra*, II.4) zal de laagste waarde van (i) de netto-inventaris waarde per 30 september 2011; en (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voor de datum van de akte van kapitaalverhoging worden gehanteerd als ondergrens met toepassing van artikel 13 §2, 2° van het Vastgoedbevak-KB; de netto-inventaris waarde per 30 september 2011 is op datum van dit verslag nog niet gekend. Ter informatie, kan erop worden gewezen dat het gemiddelde van de slotkoersen van het WDP-aandeel op Euronext Brussels van 5 handelsdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel (nl. 30 september 2011) (dit is niet hetzelfde als de gemiddelde intraday gewogen gemiddelde koers gedurende die periode) EUR 36,667 (afgerond) bedroeg.

Het kan niet volledig worden uitgesloten dat de uiteindelijke uitgifteprijs lager zou zijn dan de netto-inventaris waarde per 30 september 2011. 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 yield voor de voorgestelde transactie is in lijn met de toepasselijke voorwaarden op de markt voor gelijkaardige transacties;
- De ondergrens in 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.

Indien de partiële splitsing (per hypothese) op 30 september 2011 zou zijn gerealiseerd, zou – zoals hierboven vermeld – de uitgifteprijs (met dien verstande echter dat voor deze hypothese de gemiddelde slotkoersen en niet de gemiddelde intraday gewogen gemiddelde koers van het WDP-aandeel gedurende de 5 handelsdagen voor 30 september 2011 werd gebruikt) EUR 36,667 (afgerond) zijn geweest, en zouden er bijgevolg 444.555 nieuwe aandelen van WDP zijn uitgegeven. Dit zou voor de aandeelhouders een rekenkundige dilutie hebben betekend van 3,26%.

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

#### **IV. Conclusie van het verslag van de commissaris**

Overeenkomstig art. 602 W.Venn. heeft de zaakvoerder de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 2.

De conclusie van het verslag van de commissaris luidt als volgt:

*“De inbreng in natura tot kapitaalverhoging van Warehouses De Pauw Comm. VA ten gevolge van de partiële splitsing van Betafence NV bestaat uit vermogensbestanddelen die gewaardeerd werden op 16.300.519,48 EUR (zie Hoofdstuk 4 voor een verdere beschrijving van de ingebrachte vermogensbestanddelen).*

*De verrichting werd nagezien overeenkomstig de betreffende normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Het bestuursorgaan 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 afgesplitste vermogensbestanddelen.*

*De inbreng wordt gewaardeerd op 16.300.519,48 EUR.*

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

*de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;*

*de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering redelijk en niet arbitrair is en dat de waardebepaling 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 door het bestuursorgaan voorgestelde ruilverhouding redelijk is. Deze ruilverhouding bepaalt dat in ruil voor de ingebrachte vermogensbestanddelen met een inbrengwaarde van 16.300.519,48 EUR, nieuwe aandelen zullen uitgegeven worden op basis van de gemiddelde intraday gewogen gemiddelde koers (zoals deze intraday gewogen gemiddelde koersen beschikbaar zijn op Bloomberg of een vergelijkbare financial news wire) van het WDP-aandeel gedurende de vijf handelsdagen onmiddellijk voorafgaand aan de buitengewone algemene vergadering die over de inbreng zal beslissen, met dien verstande dat de uitgifteprijs nooit minder mag bedragen dan het laagste van (i) de netto-inventaris zoals gedefinieerd in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (het "Vastgoedbevak-KB") 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.*

*Noch de netto-inventariswaarde per 30 september 2011, noch de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de akte van kapitaalverhoging zijn thans gekend. Wij verzoeken de instrumenterende notaris om na te gaan op de datum van de akte van kapitaalverhoging of aan de voorwaarden van artikel 13, §2, 2° en §3 van het KB op de vastgoedbevaks is voldaan.*

*De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit aandelen van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA, zonder vermelding van nominale waarde. De toename van het kapitaal zal bepaald worden in functie de gemiddelde intraday gewogen gemiddelde koers van het WDP-aandeel gedurende de vijf handelsdagen onmiddellijk voorafgaand aan de buitengewone algemene vergadering, op zo 'n wijze dat de fractiewaarde per aandeel van ongeveer 8,02 EUR behouden blijft. Het saldo van de uitgifteprijs zal als uitgiftepremie worden geboekt.*

*Wij willen er ten slotte 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.*

*Onderhavig verslag werd opgesteld voor het gebruik van de aandeelhouders van de vennootschap in het kader van de verhoging van het kapitaal zoals hierboven beschreven en kan derhalve voor geen enkel ander doel gebruikt worden."*

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

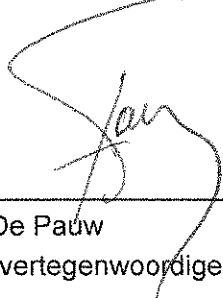
\* \*  
\*

Dit verslag en het bijgevoegde verslag van de commissaris over de inbreng in natura zullen worden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel.

Wij nodigen u hierbij uit om de partiële splitsing goed te keuren.

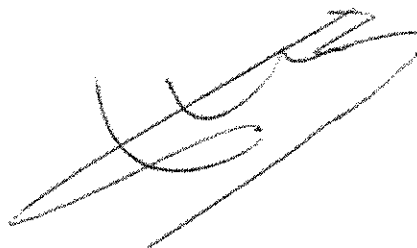
Getekend in twee originelen op 11 oktober 2011 door de zaakvoerder. Eén exemplaar wordt neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel. Het tweede exemplaar wordt bijgehouden op de zetel van WDP.

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



---

Tony De Pauw  
Vaste vertegenwoordiger en Bestuurder



---

Joost Uwents  
Bestuurder

**Bijlage 1:** Beschrijving van het Onroerend Goed

**Bijlage 2:** Verslag van de commissaris over de inbreng in natura door partiële splitsing door overname door WDP van Betafence NV

## BIJLAGE 1 – BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Het Onroerend Goed dat in het kader van de Partiële Splitsing door Betafence wordt overgedragen, bestaat uit:

### GEMEENTE HARELBEKE / TWEDE AFDELING / VOORHEEN HARELBEKE GEMEENTENUMMER 34322 / ARTIKELNUMMER 09825

- Een magazijn, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen **Blokkestraat +101** (voorheen Banhoutstraat +101), thans ten kadaster gekend onder sectie D, nummer 297/T, voor een oppervlakte volgens kadaster (toestand op 01.01.2010) van twaalf hectare vijf are tweeëntachtig centiare (12ha 05a 82ca), evenals de aanwezige omheiningen en verwarmingsinstallaties 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;

Volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel, als deel uitmakend van een groter geheel, ten kadaster gekend geweest onder sectie C, nummer 297/L, voor een grotere oppervlakte van dertien hectare zestien are vierenveertig centiare (13ha 16a 44ca) verworven door Betafence, onder haar vroegere benaming BEKAERT FENCING NV, als onderdeel van een inbreng van bedrijfstak door de Naamloze Vennootschap N.V. BEKAERT S.A., bij akte van 31 december 2002, waarvan bij akte van 20 oktober 2005 een perceel grond met een oppervlakte van één hectare tien are tweeënzestig centiare (01ha 10a 62ca) aan de Naamloze Vennootschap DEVAMIX werd verkocht;

- INCLUSIEF de elektriciteitscabines op het terrein/in het gebouw, in de mate dat deze het eigendom van Betafence uitmaken;

- EXCLUSIEF de opstallen op het dak van het magazijn (zonnepanelen), eigendom van de Naamloze Vennootschap SOLARPULSE V, te Gent, ingevolge vestiging van recht van opstal bij akte van 27 april 2011;

- EXCLUSIEF de rekken en de ramp om containers te lossen.

Het plan van landmeter Filip Reyntjens dat op de datum van de Overeenkomst is aangehecht en dat melding maakt van een gemeten oppervlakte van 12ha 06a 43ca, zal uiterlijk op 10 november 2011 worden vervangen door een nieuw plan dat zal gelden als bijlage bij Bijlage 1, waarbij o.m. de X,Y-Lambert-coördinaten van alle hoeken van het terrein dienen te worden vermeld en de scheidingspalen te worden aangeduid. Indien op de datum van de Overeenkomst het Onroerend Goed niet alle relevante scheidingspalen bevat, dienen deze scheidingspalen uiterlijk tegen 1 november 2011 geplaatst te zijn in overleg met WDP.

Met enige negatieve afwijkingen in het definitief plan ten opzichte van het plan van landmeter Filip Reyntjens zullen Partijen terdege rekening houden.