

Warehouses De Pauw Comm.VA

**Verslag van de commissaris betreffende het
voorstel tot partiële splitsing door
overneming van een gedeelte van het
vermogen van Immo Weversstraat NV**

September 2012

Inhoud	Blz.
1. INLEIDING	3
2. IDENTIFICATIE VAN DE BETROKKEN VENNOOTSCHAPPEN	4
2.1. <i>Warehouses De Pauw Comm.VA (verkrijgende vennootschap)</i>	4
2.2. <i>Immo Weversstraat NV (de partieel te splitsen vennootschap)</i>	6
3. IDENTIFICATIE VAN DE GEPLANDE VERRICHTING	7
4. METHODEN EN WAARDERING VOLGENS DEWELKE DE RUILVERHOUDING WORDT VASTGESTELD	8
4.1. <i>Beschrijving van de in te brengen vermogensbestanddelen</i>	8
4.2. <i>Beschrijving van de toegepaste methode van waardering</i>	9
5. DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING	10
6. WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT	12
7. UITGEVOERDE CONTROLES	13
8. GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM	14
9. CONCLUSIE	15

1. INLEIDING

In toepassing van artikel 731 van het Wetboek van vennootschappen, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen partiële splitsing door overneming van een gedeelte van het vermogen van Immo Weversstraat NV (de “**partieel te splitsen vennootschap**” of “**Immo Wever**”) door Warehouses De Pauw Comm. VA (de “**verkrijgende vennootschap**”) op 4 september 2012 of, in het geval van het niet behalen van het vereiste aanwezigheidsquorum, op 21 september 2012.

De opdracht tot dit verslag luidt volgens vermeld artikel 731 als volgt:

“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.

(...)”

Het doel van ons verslag is dus om aan de aandeelhouders van de vennootschap informatie te verschaffen omtrent de toepassing van de door de bestuurders gebruikte methodes bij het bepalen van de voorgestelde ruilverhouding en vast te stellen 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. Wij spreken ons echter niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Het partiële splitsingsvoorstel werd neergelegd bij de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel door de zaakvoerder van Warehouses De Pauw Comm.VA op 23 juli 2012.

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

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

2. IDENTIFICATIE VAN DE BETROKKEN VENNOOTSCHAPPEN

De raad van bestuur van de partieel te splitsen vennootschap en de zaakvoerder van de verkrijgende vennootschap hebben gezamenlijk een splitsingsvoorstel opgesteld.

2.1. Warehouses De Pauw Comm.VA (verkrijgende vennootschap)

De verkrijgende vennootschap is de Commanditaire Vennootschap op Aandelen Warehouses De Pauw, met maatschappelijke zetel te 1861 Meise/Wolvertem, Blakebergen 15. Het ondernemingsnummer van de vennootschap is 0417.199.869.

Sinds 30 mei 2012 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 114.369.074,50 EUR, vertegenwoordigd door 14.260.534 aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde en is het volledig volstort. Er bestaan geen bevoorrechte aandelen of aandelen waaraan buitengewone rechten werden toegekend.

Het aandeelhouderschap op basis van de transparantieverklaringen, het aandeelhoudersregister en de informatie in het bezit van Warehouses De Pauw Comm.VA per 30 mei 2012 is als volgt:

Aandeelhouder	Aantal aandelen
Robert De Pauw*	1.033.810
Anne De Pauw*	1.033.810
Tony De Pauw*	1.033.810
Kathleen De Pauw*	1.033.810
De Pauw NV*	1.569
Overige aandeelhouders	10.123.725
Totaal	14.260.534

*Robert, Anne, Tony en Kathleen De Pauw, alsook De Pauw NV, hebben een akkoord gesloten om in onderling overleg te handelen aangaande de onderling afgestemde uitoefening van stemrechten om een duurzaam gemeenschappelijke beleid te voeren en aangaande het bezit, de verwerving of de overdacht van effecten.

Het maatschappelijk doel van de vennootschap luidt als volgt:

“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 vastgoedbevaks;*
- 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 vastgoedbevaks één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*

9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks als vastgoed worden gedefinieerd.

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

. de verwerving, aankoop, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven;

. het verwerven, overdragen en uitlenen van effecten;

. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen; en

. ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven;

. de vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.

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

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

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

. hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de bevak of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks bepaalde grenzen;

. kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald);

. verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de openbare vastgoedbevak vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

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

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

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

2.2. Immo Weversstraat NV (de partieel te splitsen vennootschap)

De partieel te splitsen vennootschap is de naamloze vennootschap Immo Weversstraat, met maatschappelijke zetel te 1930 Zaventem, Belgicastraat 11. Het ondernemingsnummer van deze vennootschap is 0460.574.806.

Op het ogenblik van het opstellen van het splitsingsvoorstel bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap 63.638,81 EUR vertegenwoordigd door 37.336.810 aandelen op naam, zonder aanduiding van nominale waarde en is het volledig volstort.

De aandeelhouders van de vennootschap Immo Weversstraat NV zijn Buy Out Fund Comm. VA (in vereffening) (37.336.809 aandelen) en Buy Out Fund Beheer NV (1 aandeel).

Het maatschappelijk doel van de vennootschap luidt als volgt:

"De vennootschap heeft tot doel in België en in het buitenland, alle industriële en commerciële verrichtingen met betrekking tot het ontwikkelen, vervaardigen, verdelen en verkopen van alle apparaten, machines en onderdelen voor de vervaardiging, behandeling en verpakking van producten bestemd voor gebruik in de industrie, met inbegrip van, doch zonder daartoe beperkt te zijn, de drank- en voedingsindustrie en de elektronische industrie.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden verwerven, huren of verhuren, vervaardigen, overdragen of ruilen en, in het algemeen, alle commerciële, industriële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, met inbegrip van de onderaanneming in het algemeen, en de uitbating van alle intellectuele rechten en industriële of commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Zij mag alle roerende en onroerende goederen als investering verwerven, zelfs als deze noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met haar doel.

De vennootschap mag het bestuur waarnemen en toezicht en controle uitoefenen over alle verbonden vennootschappen, met dewelke een of andere band van deelneming bestaat en mag alle leningen, van gelijk welke vorm en voor gelijk welke duur, aan deze laatsten toestaan. Zij mag bij wijze van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of bedrijven, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek, gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen. Deze lijst is exemplatief en niet beperkend.

Het doel van de vennootschap mag worden uitgebreid of beperkt door middel van een wijziging van de statuten, overeenkomstig de voorwaarden voorzien door artikel 70bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen."

3. IDENTIFICATIE VAN DE GEPLANDE VERRICHTING

De door de deelnemende vennootschappen beoogde verrichting is een overeenkomstig artikel 677 iuncto 728 van het Wetboek van vennootschappen met splitsing gelijkgestelde verrichting, waarbij de partieel te splitsen vennootschap Immo Weversstraat NV een deel van haar vermogen overdraagt aan de verkrijgende vennootschap Warehouses De Pauw Comm.VA, zonder ontbinding en zonder op te houden te bestaan, tegen uitgifte van aandelen in Warehouses De Pauw Comm.VA, die rechtstreeks aan de aandeelhouders van Immo Weversstraat NV worden toegekend.

De zaakvoerder zal aan de buitengewone algemene vergadering van 4 september 2012 en bij het niet halen van het aanwezigheidsquorum, op 21 september 2012, of de datum van enige andere buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders met dezelfde agenda, onder meer het volgende voorstel formuleren:

“Voorstel tot partiële splitsing door overneming van Immo Wever door, , en resulterende inbreng in natura in WDP, waarbij een gedeelte van het vermogen van Immo Wever zal worden ingebracht in WDP, meer bepaald de eigendom van een bedrijfssite op en met grond, staande en gelegen te 1840 Londerzeel, Industriepark, Weversstraat 2, waarop een industrieel complex is voorzien, bestaande uit een productie/opslagruimte, kantoorruimte en sociale ruimte (evenals de goederen die er deel van uitmaken en die onroerend zijn uit hun aard, door incorporatie of hun bestemming, voor zover deze eigendom zijn van Immo Wever) en de bijhorende technische installaties, inclusief de pompinstallatie met toebehoren in dienst voor de sanering (die WDP niet buiten werking zal stellen zolang de sanering op kosten van Immo Wever wordt uitgevoerd), zoals nader en op limitatieve wijze is beschreven in punt 9 van het partiële splitsingsvoorstel (al het voorgaande wordt hierna samen het "Onroerend Goed" genoemd).”

Als gevolg van deze partiële splitsing voorziet men meer bepaald dat bepaalde activa van de partieel te splitsen vennootschap, worden overgedragen aan Warehouses De Pauw Comm.VA. De beschrijving van deze in te brengen bestanddelen wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4 van dit verslag.

Zoals voorzien in het splitsingsvoorstel, zal deze partiële splitsing worden uitgevoerd zonder enige boekhoudkundige of fiscale retroactieve uitwerking. Bijgevolg treedt de overdracht die het resultaat is van de partiële splitsing voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan, dit is op de dag dat de betrokken vennootschappen daartoe overeenstemmende besluiten nemen.

4. METHODEN EN WAARDERING VOLGENS DEWELKE DE RUILVERHOUDING WORDT VASTGESTELD

4.1. Beschrijving van de in te brengen vermogensbestanddelen

Ten gevolge van haar partiële splitsing zal de partieel te splitsen vennootschap Immo Weversstraat NV de grond en gebouwen, gelegen te 1840 Londerzeel, Weversstraat 2, tezamen met de technische installaties die moeten beschouwd worden als integraal deel uitmakend van voornoemd industrieel complex en inclusief de pompinstallatie met toebehoren (zoals leidingen en filters) in dienst voor de sanering van de olieverontreiniging, overdragen aan de verkrijgende vennootschap Warehouses De Pauw Comm.VA voor vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden, waarbij Warehouses De Pauw Comm.VA het Onroerend Goed verhuurt aan Immo Wever optrekkende de huurgelden vanaf 1 januari 2011 en eindigend op 30 juni 2013 (dit is eveneens de einddatum van de lopende huurovereenkomst tussen Immo Wever en Crown Baele, zoals hierna vermeld). Immo Wever heeft in het verlengde van deze huurovereenkomst een onderhuur, tegen dezelfde maandelijkse huurprijs, gesloten met Crown-Baele NV, met maatschappelijke zetel te 1840 Londerzeel, Weversstraat 2, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0829.617.838 ("Crown-Baele"). De bijhorende waardering is weergegeven in punt 4.2 van onderhavig verslag.

Geen enkel actief van de partieel te splitsen vennootschap andere dan deze opgesomd in punt 9 van het splitsingsvoorstel en geen enkel passief van de partieel te splitsen vennootschap zullen ingevolge de partiële splitsing aan de verkrijgende vennootschap worden overgedragen.

De modaliteiten van de overdracht zijn verder omschreven in een "Principsovereenkomst" van 8 juli 2011 tussen de partieel te splitsen vennootschap enerzijds en de verkrijgende vennootschap anderzijds.

In hoofdstuk 9 van het splitsingsvoorstel worden de over te dragen activabestanddelen uit het vermogen van de partieel te splitsen vennootschap Immo Weversstraat NV als volgt beschreven:

"Het afgesplitste vermogen, zijnde het Onroerend Goed, bestaat uit de bedrijfssite op en met grond, staande en gelegen te 1840 Londerzeel, Industriepark, Weversstraat 2, waarop een industrieel complex is voorzien, bestaande uit een productie/opslagruimte, kantoorruimte en sociale ruimte (evenals de goederen die er deel van uitmaken en die onroerend zijn uit hun aard, door incorporatie of hun bestemming, voor zover deze eigendom zijn van Immo Wever) en de bijhorende technische installaties, inclusief de pompinstallatie met toebehoren in dienst voor de sanering (die WDP niet buiten werking zal stellen zolang de sanering op kosten van Immo Wever wordt uitgevoerd).

Het Onroerend Goed kan nader worden omschreven als volgt:

De grond en gebouwen op en met grond, thans eigendom van IMMO WEVER, gelegen en staande te 1840 Londerzeel, Industriepark, Weversstraat 2 met volgende kadastrale gegevens:

afdeling: 23045 LONDERZEEL 1 AFD/LONDERZEEL/

sectie: D

nummer: 0099 N

oppervlakte: 3 ha 5 a 1 ca

Waarop het onderstaande bestaande industrieelcomplex is voorzien:

Productie/opslagruimte: 8.200 (achtduizend tweehonderd) m²

Kantoorruimte: 1.512 (duizend vijfhonderd twaalf) m² (zijnde 3 (drie) x 504 (vijfhonderd vier) m²)

Sociale ruimte (kleedkamer/refter): 792 (zevenhonderd tweeënnegentig) m²

Tesamen met de technische installaties die moeten beschouwd worden als integraal deel uitmakend van voornoemd industrieel complex en inclusief de pompinstallatie met toebehoren (zoals leidingen en filters) in dienst voor de sanering van de olieverontreiniging."

4.2. Beschrijving van de toegepaste methode van waardering

In het splitsingsvoorstel wordt beschreven dat de inbrengwaarde van de activa die door de partieel te splitsen vennootschap aan de verkrijgende vennootschap zullen worden overgedragen, bepaald wordt op 3.400.000 EUR. Deze waardering wordt in het voorstel van de statutaire zaakvoerder van Warehouses De Pauw Comm.VA uitgelegd als volgt:

“De waarde van het Onroerend Goed dat door de partieel te splitsen vennootschap in de verkrijgende vennootschap zal worden ingebracht, zoals omschreven onder punt 9 van dit partiële splitsingsvoorstel, wordt bepaald op EUR 3.400.000 (de “Inbrengwaarde”). Gelet op het feit dat het Onroerend Goed een oudere industriële site betreft en na beëindiging van het korte termijn huurcontract op 30 juni 2013 de bestaande gebouwen zullen worden afgebroken om de gronden te herontwikkelen, is deze waardering voornamelijk gebaseerd op de grondwaarde van het Onroerend Goed. De Inbrengwaarde ligt in lijn met de fair value waardering die de vastgoeddeskundige, Stadim CVBA, overeenkomstig artikel 31 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (“Vastgoedbevak-KB”) heeft uitgevoerd op 17 juli 2012.”

De vastgoeddeskundige Stadim heeft de activa, voorwerp van deze partiële splitsing, geschat op ongeveer 3.400.000 EUR reële waarde (fair value), wat in dit geval voornamelijk overeenkomt met de grondwaarde aangezien de bestaande gebouwen zullen afgebroken worden na afloop van het bestaande huurcontract eind juni 2013.

5. DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING

Zoals gespecificeerd in het splitsingsvoorstel zullen voor de inbreng van de partieel gesplitste activa van Immo Weversstraat NV nieuwe aandelen worden uitgegeven door Warehouses De Pauw Comm.VA.

De hiervoor vermelde partieel gesplitste vermogensbestanddelen van Immo Weversstraat NV ten bedrage van 3.400.000 EUR zullen exclusief vergoed worden door de toekenning van nieuw uit te geven aandelen aan de aandeelhouders van Immo Weversstraat NV in de verkrijgende vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA en dit zonder enige opleg in geld.

De nieuwe aandelen van de vennootschap zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben (met inbegrip van dividendrechten) als de bestaande aandelen van de vennootschap. De nieuwe aandelen zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2012.

Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uitgegeven aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande WDP-aandelen (d.i. ongeveer EUR 8,02 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van WDP zal vervolgens worden gelijkgeschakeld zodat zij voortaan eenzelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde (en fractiewaarde) zullen hebben. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging.

De berekening van de als tegenprestatie toegekende vergoeding wordt in het ontwerp verslag van de zaakvoerder als volgt beschreven:

“De raad van bestuur van Immo Wever en de zaakvoerder van WDP hebben besloten om, bij het bepalen van het aantal Nieuwe Aandelen in WDP dat zal worden toegekend aan de vennoten van Immo Wever, zich te baseren op (i) de Inbrengwaarde van het Onroerend Goed ten belope van EUR 3.400.000, en (ii) het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers ('VWAP' / Volume-Weighted Average Price) van het WDP-aandeel op Euronext Brussels gedurende 30 kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum (de “Uitgifteprijs”).

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

Het aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door de verkrijgende vennootschap naar aanleiding van de partiële splitsing zal worden bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs.

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

Op basis van het aantal Nieuwe Aandelen en het bestaande aantal aandelen in Immo Wever, zal de ruilverhouding kunnen worden bepaald door het aantal Nieuwe Aandelen te delen door het aantal bestaande aandelen in Immo Wever. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel aandelen WDP elk aandeel Immo Wever recht geeft (waarbij verduidelijkt wordt dat de Immo Wever-aandelen ook na de Closing Datum allen zullen blijven bestaan).”

Met “Closing Datum” wordt bedoeld, de datum van de buitengewone algemene vergadering van de verkrijgende vennootschap die de partiële splitsing zal goedkeuren.

Ter informatie kan erop worden gewezen dat het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers van het WDP-aandeel op Euronext Brussels van de 30 kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van neerlegging van het splitsingsvoorstel (nl. 23 juli 2012) EUR 39,45 (afgerond) bedroeg.

Indien de partiële splitsing (per hypothese) op 23 juli 2012 zou zijn gerealiseerd en de uitgifteprijs bijgevolg EUR 39,45 (afgerond) zou bedragen, wordt het aantal nieuw uit te geven aandelen als volgt bekomen:

$$\frac{\text{Inbrengwaarde} = \text{EUR } 3.400.000}{\text{Uitgifteprijs} = \text{EUR } 39,45 \text{ (afgerond)}} = 86.177 \text{ aandelen}$$

Aldus zouden in deze hypothese 86.177 nieuwe aandelen uitgegeven worden met een uitgifteprijs van EUR 39,45 (afgerond) per nieuw uitgegeven aandeel, als tegenprestatie voor de inbreng van de partieel afgesplitste activa van Immo Weversstraat NV.

6. WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT

Het splitsingsvoorstel uitgewerkt door de zaakvoerder van de verkrijgende vennootschap en de raad van bestuur van de partieel te splitsen vennootschap bepaalt hieromtrent het volgende:

“Onmiddellijk na de goedkeuring van de partiële splitsing door de algemene vergadering van aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap en de verkrijgende vennootschap, zal de zaakvoerder van de verkrijgende vennootschap zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap, in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van de partieel te splitsen vennootschap op datum van de partiële splitsing. De timing hiervan hangt af van de medewerking van Euroclear; indien de dematerialisatie niet op de datum van uitgifte kan worden doorgevoerd, zullen de aandelen initieel op naam luiden.”

7. UITGEVOERDE CONTROLES

Onze controlewerkzaamheden werden uitgevoerd overeenkomstig de toepasselijke controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, en in het bijzonder de norm inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van handelsvennootschappen.

In het bijzonder hebben we:

- vastgesteld dat de inbrengwaarde van de af te splitsen actiefbestanddelen in lijn ligt met de waardering (fair value/reële waarde) die blijkt uit het waarderingsverslag van vastgoeddeskundige Stadim van 17 juli 2012;
- vastgesteld dat aan de modaliteiten van artikel 13, paragraaf 2, 2e lid van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (Vastgoedbevak-KB) met betrekking tot het bepalen van de uitgifteprijs voldaan werd.

De netto-inventariswaarde, zoals gedefinieerd in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (“het Vastgoedbevak-KB”) per 30 juni 2012 is op datum van dit verslag nog niet gekend. Bijgevolg hebben wij hierop thans nog geen controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Op basis van een hypothecair getuigschrift vanwege de hypotheekbewaarder te Brussel 6, hebben wij op datum van 3 juli 2012 vastgesteld dat een hypotheek gesteld werd op de activa die het voorwerp zijn van de partiële splitsing hierboven beschreven ten belope van 58.681,66 EUR ten voordele van het Vlaamse Gewest, Agentschap Vlaamse Belastingdienst te Aalst.

Op basis van een hypothecair getuigschrift vanwege de hypotheekbewaarder te Brussel 1, hebben wij vastgesteld dat op 31 augustus 2001 een pand op de handelszaak genomen werd ten voordele van KBC Bank NV, voor een bedrag van 1.499.755,82 EUR. Volgens de beschrijving in de akte verleden door notaris Grooten op 31 augustus 2001, heeft dit pand op de handelszaak geen betrekking op de activa die het voorwerp zijn van de hierboven beschreven partiële splitsing.

Het splitsingsvoorstel meldt dat de partiële splitsing slechts kan plaatsvinden voor zover de handlichting en schrapping werd bekomen van de wettelijke hypotheek op het onroerend goed en het pand op het handelsfonds van Immo Weversstraat; deze opschortende voorwaarde geldt ten gunste van Warehouses De Pauw Comm.VA, die er (voor zover toegelaten) afstand van kan doen.

8. GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 20 juli 2012, datum van het bepalen van de waarde van het af te splitsen onroerend goed, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de waardering hiervan.

9. CONCLUSIE

Op basis van onze controles, uitgevoerd conform de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot fusie- en splitsingsverrichtingen van handelsvennootschappen, verklaren wij hetgeen volgt:

- De door de bestuursorganen voorgestelde ruilverhouding houdt in dat het aantal in ruil voor de ingebrachte vermogensbestanddelen met een inbrengwaarde van 3.400.000 EUR, nieuw uit te geven aandelen zal worden bepaald op basis van het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers ('VWAP' / Volume-Weighted Average Price) van het WDP-aandeel op Euronext Brussels gedurende 30 kalenderdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de buitengewone algemene vergadering die over de partiële splitsing zal stemmen (de "Uitgifteprijs"). Indien de Uitgifteprijs zoals hoger bepaald lager zou zijn dan (i) de netto-inventariswaarde (zoals gedefinieerd in het "Vastgoedbevak-KB") van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de buitengewone algemene vergadering die over de partiële splitsing zal stemmen en (ii) de gemiddelde slotkoers van het WDP-aandeel op Euronext Brussels van de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de buitengewone algemene vergadering die over de partiële splitsing zal stemmen, zal de Uitgifteprijs gelijk zijn aan het laagste van de bedragen vermeld onder (i) en (ii). Zo is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen steeds in overeenstemming met het Vastgoedbevak-KB. Deze voorgestelde ruilverhouding is redelijk.
- De weerhouden waarderingsmethode voor het bepalen van de ruilverhouding is passend en verantwoord. Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de ruilverhouding.

Noch de netto-inventariswaarde per 30 juni 2012, 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.

Met betrekking tot de zekerheden die gevestigd zijn op het onroerend goed zal de transactie slechts plaatsvinden indien er een onvoorwaardelijk akkoord tot vrijgave van deze zekerheden door de begunstigde partijen wordt bekomen ten laatste op de dag van de buitengewone algemene vergadering die over deze partiële splitsing zal beraadslagen en beslissen. Deze opschortende voorwaarde geldt ten gunste van WDP, die er (voor zover toegelaten) afstand kan van doen. We verzoeken de instrumenterende notaris om de vrijgave van deze zekerheden na te gaan (of het afstand daarvan, zoals hierboven aangegeven, door WDP) op het ogenblik van het verlijden van de akte tot partiële splitsing.

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.

Diegem, 31 juli 2012

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck