



Warehouses De Pauw Comm. VA

Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van 17 oktober 2018  
inzake de kapitaalverhoging door inbreng in natura

## Inhoud

1	OPDRACHT	2
2	IDENTIFICATIE VAN DE VOORGENOMEN VERRICHTING	3
2.1	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGGENIETENDE VENNOOTSCHAP	3
2.2	IDENTIFICATIE VAN DE INBRENGER	3
2.3	IDENTIFICATIE VAN DE VERRICHTING	3
3	BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN DIE DE INBRENG IN NATURA SAMENSTELLEN	4
4	ONTLEDING VAN DE DOOR PARTIJEN WEERHOUDEN WAARDERING VAN DE IN TE BRENGEN BESTANDELEN	6
5	DE ALS TEGENPRESTATIE TOEGEKENDE VERGOEDING	7
6	GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM	8
7	BESLUIT VAN COMMISSARIS AAN HET BESTUURSORGAAN	9
7.1	OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD	9
7.2	BASIS VOOR ONS OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD	9
7.3	PARAGRAAF TER BENADRIJING VAN EEN BEPAALDE AANGELEGENHEID – WAARDERINGSMETHODE(S)	9
7.4	OVERIGE AANGELEGENHEID	10
7.5	VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN BETREFFENDE HET OVERZICHT	10
7.6	VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE BEDRIJFSREVISOR VOOR DE CONTROLE VAN HET OVERZICHT	10

# 1 Opdracht

Conform artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen en overeenkomstig de opdrachtbrief van 17 september 2018, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen verhoging op 17 oktober 2018 van het kapitaal en uitgiftepremies van Warehouses De Pauw Comm. VA ten belope van 12 442 000,00 EUR door inbreng in natura. Deze inbreng in natura zal uitgevoerd worden door De Persgroep Publishing NV.

De opdracht tot dit verslag staat als volgt beschreven in artikel 602:

“Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, maakt de commissaris of, voor vennootschappen waar die er niet is, een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, vooraf een verslag op.

Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methoden van waardering. Het verslag moet aangeven of de waardebepalingen waartoe deze methoden leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebreke van een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met het agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

(...)”

De kapitaalverhoging door inbreng in natura zal plaatsvinden in het kader van het toegestaan kapitaal.

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap heeft op 8 april 2016 een machtiging verleend aan de statutaire zaakvoerder om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum 148 427 695,51 EUR of een bedrag van 29 685 539,12 EUR voor alle vormen van een kapitaalverhoging, anders dan een kapitaalverhoging in geld met de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 3 mei 2016. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 8 april 2016. De Zaakvoerder heeft reeds vier maal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen: een eerste maal door middel van een inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbare toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet), ten belope van een bedrag van 19 003 803,39 EUR (kapitaal), een tweede maal door middel van een inbreng in natura in het kader van een keuzedividend ten belope van een bedrag van 3 932 681,19 EUR (kapitaal), een derde maal eveneens door middel van een inbreng in natura in het kader van een keuzedividend ten belope van een bedrag van 3 988 532,27 EUR (kapitaal) en een vierde maal door inbreng in natura met betrekking tot een onroerend goed ten belope van een bedrag van 359 775,92 EUR (kapitaal). Het beschikbare saldo van het totale toegestaan kapitaal bedraagt aldus nog (I) 129 423 892,12 EUR voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht, en (II) 21 404 549,72 EUR voor alle vormen van kapitaalverhoging, anders dan deze geïllustreerd in punt I hierboven, zoals onder andere in casu door middel van een inbreng in natura.

Het doel van ons verslag is bijgevolg om aan het bestuursorgaan van de vennootschap informatie te verschaffen omtrent de toepassing van de door het bestuursorgaan gebruikte waarderingsmethodes bij het bepalen van de waarde van de inbreng en vast te stellen of, onder de gegeven omstandigheden, deze methodes bedrijfseconomisch verantwoord zijn. Wij hebben dus geen waardering gedaan van de inbreng noch van de als tegenprestatie toegekende vergoeding en spreken ons niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

De opdracht werd uitgevoerd volgens de Belgische IBR-normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura.

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

## 2 Identificatie van de voorgenomen verrichting

### 2.1 Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

De Commanditaire Vennootschap op Aandelen Warehouses De Pauw werd opgericht bij akte verleden voor Meester Paul De Ruyver, notaris te Liedekerke op 27 mei 1977. De oprichtingsakte werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 21 juni 1977 onder het nummer 2249-1.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 22 mei 2018 bij akte verleden voor Meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 mei 2018 onder het nummer 18315755.

De vennootschap heeft haar maatschappelijke zetel te 1861 Meise/Wolvertem, Blakebergen 15 en is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het ondernemingsnummer 0417.199.869.

Het huidig maatschappelijk kapitaal bedraagt 180 862 079,84 EUR en wordt vertegenwoordigd door 22 551 462 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde. Het kapitaal is volledig geplaatst en volstort.

Volgens de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen zijn de aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouders	Aantal aandelen
Maatschap RTKA	5 639 308
De Pauw NV	1
BlackRock-gerelateerde bedrijven	659 847
Publiek	16 252 306
Totaal	22 551 462

### 2.2 Identificatie van de inbrenger

De Persgroep Publishing, een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 1730 Asse, Brusselsesteenweg 347, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder het ondernemingsnummer 403.506.340, opgericht op 22 juni 1954 bij akte verleden voor notaris Guy Mourlon Beernaert, te Brussel, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 juli 1954 onder het nummer 19.213.

### 2.3 Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de vennootschap op datum van 16 oktober 2018 wordt er voorgesteld het kapitaal te verhogen met 956 189,11 EUR en de uitgiftepremies met 11 485 769,37 EUR door inbreng in natura om aldus het kapitaal te verhogen tot 181 818 268,95 EUR.

De inbreng in natura bestaat enerzijds uit de volle eigendom van een kantoorgebouw en werkplaats op en met grond, staande en gelegen te Brusselsesteenweg 347 en Z.4 Broekooi 300/301 in 1730 Asse, Zellik (België) en anderzijds uit de blote eigendom met voorbehoud van vruchtgebruik voor een periode tot en met 31 december 2025 van een datacenter gelegen aan de Z.4 Broekooi 300/301 in 1730 Asse, Zellik (België); samen een totale oppervlakte van 51 398 m<sup>2</sup> opslagruimte, datacenter, kantoor/sociale ruimte en parkeerplaatsen (het "Onroerend Goed"). De verrichting wordt gedetailleerd beschreven in de sectie "Beschrijving van de elementen die de inbreng in natura samenstellen" van dit verslag.

Het bestuursorgaan is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is aangezien zij door de verwerving van deze site naar aanleiding van de inbreng, een strategische site toevoegt aan haar vastgoedportefeuille en aangezien deze site gelegen is te midden van de cluster van eigendommen van de vennootschap op industriezone Z.4 Broekooi Asse, Zellik.

In ruil voor de inbreng in natura zal de vennootschap 107 303 nieuwe gedematerialiseerde aandelen uitgeven zonder de vermelding van een nominale waarde en 11 923 nieuwe aandelen op naam.

De notariële akte zal opgesteld worden door Meester Matthieu Derynck, notaris te Brussel.

### 3 Beschrijving van de elementen die de inbreng in natura samenstellen

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de vennootschap ontvangen op datum van 16 oktober 2018, wordt er voorgesteld om het kapitaal en de uitgiftepremies te verhogen met 12 441 958,48 EUR door een inbreng in natura.

De ingebrachte elementen worden als volgt door het bestuursorgaan beschreven:

"De Vennootschap en de Inbrenger (zoals hierna gedefinieerd) zullen een akkoord (hierna de "Inbrengovereenkomst") sluiten, krachtens dewelke de Inbrenger een industriële site gelegen te gemeente Asse, vierde afdeling (voorheen Kobbegem), gemeentenummer 23041 – artikelnummer 01280, zoals hierna verder beschreven, in natura in de Vennootschap zal inbrengen

) wordt ingebracht in volle eigendom:

1. een (volgens kadaster) bouwgrond op en met grond gelegen Brusselsesteenweg volgens kadastraal uittreksel gekend sectie A nummer 006TP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van achttien are negentachtig centiare (18a 89ca);
2. een (volgens kadaster) kantoorgebouw op en met grond gelegen Brusselsesteenweg 347 volgens kadastraal uittreksel gekend sectie A nummer 0015LP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van zesenzestig are achtennegentig centiare (66a 98ca);
3. een (volgens kadaster) nijverheidsgrond gelegen "Den Breker", sectie A nummer 0015RP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van zeven are tweeënvijftig centiare (7a 52ca);
4. een (volgens kadaster) werkplaats gelegen "Z.4 Broekooi 300/301" sectie A deel van nummer 0019DP0000 met een totale oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van vijfentachtig are negenveertig centiare (85a 49ca) en met een oppervlakte van 62a 59ca volgens het metingsplan van 14 september 2018 en met nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer A19FP0000;
5. een (volgens kadaster) huis gelegen Diepestraat 16, sectie A nummer 0020YP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van twaalf are één centiare (12a 01ca);
6. een (volgens kadaster) kantoorgebouw gelegen Brusselsesteenweg 347 sectie A nummer 0022W3P0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van één hectare tweeëndertig are zevendertig centiare (1ha 32 a 37ca);
7. een (volgens kadaster) cabine gelegen Brusselsesteenweg 347+, sectie A nummer 0015PP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van één hectare vijf are vierenvijftig centiare (1ha 5a 54ca);
8. een (volgens kadaster) bouwgrond gelegen sectie A nummer 0015NP0000 met een oppervlakte volgens kadastraal uittreksel van vijfentachtig are achttien centiare (85a 18ca);

) wordt ingebracht in blote eigendom met voorbehoud van vruchtgebruik voor een periode tot en met 31 december 2025 :

9. het datacenter gelegen aan de Z4 Broekooi 300/301, kadastraal bekend volgens huidig kadaster deel van nummer 0019DP0000, met een oppervlakte van 22a 87ca volgens het metingsplan van 14

september 2018, en met als nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer A19EP0000 (het "Datacenter"); met een totale oppervlakte (volgens kadaster) van 51.398 m<sup>2</sup> opslagruimte, datacenter, kantoor/sociale ruimte en parkeerplaatsen, (het "Onroerend Goed").

Het Onroerend Goed zal vrij, onbelast, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, rechten van hypotheek en andere rechten van derden in de Vennootschap worden ingebracht, waarbij WDP een deel van het Onroerend Goed, met name (een deel van) de gebouwen en parkeerplaatsen gelegen op de percelen vermeld sub 2, 4 en 6 hierboven ter beschikking zal stellen van de Inbrenger vanaf Closing Datum voor een periode tot en met 30 september 2019."

## 4 Ontleding van de door partijen weerhouden waardering van de in te brengen bestanddelen

Onze opdracht, uitgevoerd overeenkomstig de IBR-normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura omvatte de steekproeven en controlemethodes die in de gegeven omstandigheden als noodzakelijk werden beschouwd, inbegrepen een algemeen onderzoek van de administratieve en boekhoudkundige procedures en het systeem van interne controle van de onderneming, die wij voldoende hebben gevonden om dit verslag af te leveren.

Bij de uitoefening van deze opdracht hebben wij onder meer gesteund op onze werkzaamheden naar aanleiding van de halfjaarcijfers afgesloten op 30 juni 2018 van de vennootschap, en op ons verslag als commissaris.

Wij hebben de vennootschap gevraagd, rekening houdend met het relatief belang van elk ingebracht bestanddeel, om ons de bescheiden en economische gegevens te overhandigen die wij nodig achten om een oordeel te kunnen uitspreken over de beschrijving van de elementen die de inbreng in natura samenstellen. Wij hebben de door de partijen weerhouden methode van waardering en hun motivatie gecontroleerd.

De door partijen gehanteerde waardering van het hierboven beschreven Onroerend Goed is gebaseerd op een verslag van de vastgoeddeskundige Stadim, vertegenwoordigd door Philippe Janssens en Sven Haest, gedateerd op 20 september 2018. De vastgoeddeskundige kent een reële waarde aan het Onroerend Goed toe van 12 484 000,00 EUR. De waardering van het Onroerend Goed wordt in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan als volgt omschreven:

"De waarde van het Onroerend Goed dat door de Inbrenger wordt ingebracht, wordt bepaald op EUR 12.442.000 (de "Inbrengwaarde"). Gelet op het feit dat het Onroerend Goed een oudere industriële site betreft en na enige tijd geheel of gedeeltelijk zal worden afgebroken om vervolgens de gronden geheel of gedeeltelijk te herontwikkelen, is deze waardering voornamelijk gebaseerd op de grondwaarde van het Onroerend Goed, verminderd met de actuele waarde van het (voorbehouden) vruchtgebruik op het Datacenter."

De door de vastgoeddeskundige gehanteerde waardering houdt specifiek rekening met:

- een vruchtgebruik dat voorbehouden wordt door De Persgroep Publishing NV tot en met 31 december 2025 voor wat betreft het datacenter dat deel uitmaakt van het ingebrachte Onroerend Goed;
- het feit dat WDP een deel van het Onroerend Goed, met name (een deel van) de gebouwen en parkeerplaatsen gelegen op de percelen vermeld sub 2, 4 en 6 hierboven ter beschikking zal stellen van de Inbrenger vanaf Closing Datum voor een periode tot en met 30 september 2019.

De inbrengwaarde van 12 442 000,00 EUR is dus niet hoger dan de waarde van 12 484 000,00 EUR die door de vastgoeddeskundige aan het Onroerend Goed werd toegekend.

## 5 De als tegenprestatie toegekende vergoeding

Als vergoeding voor de hiervoor beschreven inbreng ten bedrage van 12 442 000,00 EUR zullen aan De Persgroep Publishing NV 119 226 nieuwe aandelen zonder vermelding van een nominale waarde worden toegekend. Deze aandelen zullen deelnemen in de resultaten van de vennootschap vanaf 1 januari 2018. De inbreng in natura wordt door de statutaire zaakvoerder uitgevoerd in het kader van het toegestaan kapitaal.

Dit aantal aandelen werd bekomen door de overeengekomen inbrengwaarde te delen door de uitgifteprijs. De "Uitgifteprijs" is gelijk aan (afgerond) 104,36 EUR, en werd bepaald aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (de "VWAP" of de "Volume-Weighted Average Price") van het aandeel WDP op Euronext Brussels (inclusief het dividend over boekjaar 2018 dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2018) gedurende 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum vermindert met een korting van 5%. Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het lagere geheel getal worden afgerond. Het eventuele verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

Het aantal nieuwe aandelen wordt dus bepaald als volgt:

$$\frac{12\,442\,000,00}{104,36 \text{ (afgerond)}} = 119\,226 \text{ aandelen}$$

Het verschil van in totaal 41,52 EUR tussen de Inbrengwaarde (12 442 000,00 EUR) en de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen (12 441 958,48 EUR) wordt door de Inbrenger kwijtgescholden.

De geplande kapitaalverhoging kan dus als volgt worden samengevat:

	Toestand vóór kapitaalverhoging per 30 juni 2018*	Kapitaalverhoging	Toestand na kapitaalverhoging
Kapitaal	180 862 079,84	956 189,11	181 818 268,95
Uitgiftepremies	593 003 326,83	11 485 769,37	604 489 096,20
Eigen vermogen	1 286 428 278,38	12 441 958,48	1 298 870 236,86
Aantal aandelen	22 551 462	119 226	22 670 688
Fractiewaarde per aandeel	8,02	8,02	8,02
Boekwaarde per aandeel	57,04	104,36	57,29

\* Rekening houdende met de inbreng in natura met betrekking tot een onroerend goed verleden op 17 september 2018.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de Inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. In casu is de datum van de Inbrengovereenkomst dezelfde als de datum van de voorgenomen kapitaalverhoging (i.e., de Closing Datum).

De nettowaarde van het aandeel WDP per 30 juni 2018, zoals gepubliceerd in het halfjaarlijks financieel verslag van woensdag 1 augustus 2018, bedroeg 59,3 EUR (EPRA) en 56,9 EUR (IFRS) en de gemiddelde slotkoers van het aandeel WDP op de gereguleerde markt van Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan woensdag 17 oktober 2018, de Closing Datum, bedroeg 114,08 EUR. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de GVV-Wet.



## 6 Gebeurtenissen na waarderingsdatum

Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 20 September 2018, datum van het bepalen van de waarde van de inbreng in natura, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de waardering van de inbreng in natura.

Tevens hebben er zich op datum van dit verslag sinds 1 augustus 2018, datum van de financiële staten die als basis werden gebruikt ter bepaling van de IFRS nettowaarde van het aandeel WDP waarmee de uitgifteprijs (die bepaald wordt aan de hand van de "Volume-Weighted Average Price" van het aandeel WDP op Euronext) wordt vergeleken in het kader van artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de toegekende vergoeding.

## 7 Besluit van commissaris aan het bestuursorgaan

Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen brengen wij aan het bestuursorgaan die beslist in het kader van het toegestaan kapitaal verslag uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij aangesteld zijn op 17 september 2018.

### 7.1 Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van het overzicht van het in te brengen Onroerend Goed, zoals opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan en opgesteld op grond van de door de partijen weerhouden methode van waardering per 17 oktober 2018 van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA (hierna het "Overzicht"). De waardering is gebaseerd op het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim vertegenwoordigd door Philippe Janssens en Sven Haest, gedateerd op 20 september 2018. De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 119 226 aandelen van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA, zonder vermelding van nominale waarde.

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

- ) de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de IBR-norm vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
- ) de methode van waardering verantwoord is vanuit bedrijfseconomisch standpunt;
- ) het Overzicht per 17 oktober 2018, met name een in te brengen Onroerend Goed door De Persgroep Publishing NV en voor het bedrag van 12 442 000,00 EUR in alle van materieel belang zijnde aspecten, werd opgesteld in overeenstemming met de hierboven omschreven en gehanteerde methoden;
- ) de door de partijen weerhouden methode van waardering leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met het agio) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, vermeerderd met de andere elementen van het eigen vermogen naar aanleiding van deze verrichting, zodat de inbreng in natura, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet overgewaardeerd is. We spreken ons niet uit over de waarde van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend.

### 7.2 Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de Belgische normen inzake de controle van inbreng in natura. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de bedrijfsrevisor voor de controle van het Overzicht" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die in België relevant zijn voor de controle van het Overzicht nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### 7.3 Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Waarderingsmethode(s)

Wij vestigen de aandacht op het Overzicht dat is opgesteld door het bestuursorgaan van de vennootschap om tegemoet te komen aan de vereisten van het Wetboek van vennootschappen. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat het Overzicht niet geschikt is voor een ander doel. De waardering is gebaseerd op het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim vertegenwoordigd door Philippe Janssens en Sven Haest, gedateerd op 20 september 2018.

## 7.4 Overige aangelegenheid

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.

## 7.5 Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan betreffende het Overzicht

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van het Overzicht. Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor de beschrijving en de waardering van de in te brengen bestanddelen, evenals voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Het bestuursorgaan is tevens verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die het noodzakelijk acht voor het opstellen van dit Overzicht, de waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding opdat deze geen afwijkingen bevat die het gevolg zijn van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van het Overzicht is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling.

## 7.6 Verantwoordelijkheden van de bedrijfsrevisor voor de controle van het Overzicht

Het is onze verantwoordelijkheid verslag uit te brengen over de identificatie en beschrijving van de bestanddelen die worden ingebracht, alsook over de door het bestuursorgaan gehanteerde waarderingmethode(n), waarbij nagegaan wordt of de waardebepaling waartoe deze methoden van waardering leiden tenminste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde en desgevallend met de agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is. Wij spreken ons evenwel niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting ("No fairness opinion").

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of het Overzicht in alle van materieel belang zijnde opzichten overgewaardeerd is die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een verslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar er is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een overwaardering van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Overwaarderingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van dit Overzicht, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de specifieke IBR-norm van 2001, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- J het identificeren en inschatten van de risico's dat het Overzicht een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen of het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken;

- ) het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ) desgevallend, het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij de waardering aanvaardbaar is;
- ) het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de waardering in toepassing van de continuïteitsveronderstelling. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons verslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende bijlagen van het Overzicht, of, indien deze bijlagen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons verslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteitsveronderstelling niet langer verantwoord is;
- ) het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van het Overzicht, en van de vraag of het Overzicht de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze dat het, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenstemt met de methoden van waardering.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Antwerpen, 17 oktober 2018

De commissaris



---

DELOITTE Bedrijfsrevisoren  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Bijlage bij het verslag: ontwerpverslag van het bestuursorgaan

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises  
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /  
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited