

Luik B

In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging ter griffie van de akte

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



RECELEGD TER GRIFFIE VAN DE RECHTBANK
VAN KOOPHANDEL TE BRUSSEL
02 OCT. 2013
DE GRIFFIER

Griffie

S. D'HONDT
Afg. griffier
Greffier dél.

Ondernemingsnr : 0417.199.869

Benaming

(voluit) : **Warehouses De Pauw**

(verkort) : **WDP**

Rechtsvorm : Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Zetel : Blakebergen 15, 1861 Meise/Wolvertem
(volledig adres)

Onderwerp akte : Neerlegging fusievoorstel over de fusie door overneming van Wellsun-Heylen II BVBA door Warehouses De Pauw Comm.VA

Neerlegging overeenkomstig artikel 671 iuncto 693 van het Wetboek van vennootschappen op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel van het voorstel tot een fusie door overneming door Warehouses De Pauw Comm.VA van Wellsun-Heylen II BVBA, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met maatschappelijke zetel te Diamantstraat 8, bus 214, 2200 Herentals, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0815.851.756 (RPR Turnhout).

Het integraal voorstel tot fusie door overneming wordt ter beschikking gesteld op de website van de vennootschap www.wdp.be onder "Investor relations / Aandeelhoudersinfo / Specifieke info transacties" en via de volgende hyperlink: [http://www.wdp.be/relations/aandeelhoudersinfo/transactions](http://www.wdp.be/rerelations/aandeelhoudersinfo/transactions).

Jan Lambertyn
Bijzondere volmachthouder

VOORSTEL TOT FUSIE

WELLSUN-HEYLEN II BVBA

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Diamantstraat 8, bus 214

2200 Herentals

Ondernemingsnummer: 0815.851.756 (RPR Turnhout)

S. D'HONDT
Afg. griffier
Greffier délé.

Over te nemen Vennootschap

WAREHOUSES DE PAUW COMM. VA

Openbare vastgoedbevak onder de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan

Blakebergen 15

1861 Meise/Wolvertem

Ondernemingsnummer: 0417.199.869 (RPR Brussel)

Overnemende Vennootschap

Voorstel tot een fusie door overneming tussen Warehouses De Pauw Comm. VA en Wellsun-Heylen II BVBA overeenkomstig de procedure van de artikelen 671 juncto 693-704 van het Wetboek van vennootschappen

De zaakvoerder van Wellsun-Heylen II BVBA, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te 2200 Herentals, Diamantstraat 8, bus 214, waarvan het vennootschapsdossier wordt gehouden op de Rechtbank van Koophandel van Turnhout, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0815.851.756 (RPR Turnhout), over te nemen Vennootschap (hierna, "**Wellsun**" of de "**Over te nemen Vennootschap**"), en de zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen die het statuut heeft van een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht Warehouses De Pauw, met maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, 1861 Meise/Wolvertem, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0417.199.869 (RPR Brussel), overnemende vennootschap (hierna, "**WDP**", of de "**Overnemende Vennootschap**"), hebben elk op 1 oktober 2013 het gezamenlijk voorstel tot fusie door overneming (de "**Fusie**") goedgekeurd, overeenkomstig artikels 671 juncto 693-704 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**") (evenals de artikelen waarnaar deze bepalingen verwijzen) (het "**Fusievoorstel**").

1. Beschrijving van de verrichting

1.1 Beschrijving van de verrichting

WDP is voornemens Wellsun op te slorpen door middel van een fusie door overneming overeenkomstig artikels 671 juncto 693-704 W.Venn.

Dit Fusievoorstel zal op of rond 4 december 2013 ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van WDP en Wellsun (de "**Closing Datum**").

Handwritten signature

Wanneer in dit Fusievoorstel naar "**Closing**" wordt verwezen, wordt de verwezenlijking van de Fusie bedoeld, d.i. de goedkeuring van de Fusie door de buitengewone algemene vergaderingen van WDP en Wellsun (momenteel gepland op of rond 4 december 2013).

Door deze Fusie zal het gehele vermogen van de Over te nemen Vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van een ontbinding zonder vereffening overgaan op de Overnemende Vennootschap.

Het vermogen van de Over te nemen Vennootschap betreft in hoofdzaak rechten en verplichtingen verbonden aan een photovoltaïsche installatie, geïnstalleerd op de daken van de gebouwen van Canal 23 NV, gelegen te 2440 Geel, Hagelberg 14, kadastraal bekend, 3de afdeling, sectie A, nummer 448/D (de "**Zonnepanelen**").

Canal 23 NV heeft bij geregistreerde notariële akte van 8 februari 2011 aan ING Equipment Lease Belgium NV een opstalrecht toegekend, voor de installatie van zonnepanelen op het dak van voormeld onroerend goed, vanaf 1 november 2010, voor een duurtijd van 25 jaar, waarbij Wellsun tussenkwam als roerende lessee. Uit hoofde van die opstalovereenkomst is ING Equipment Lease Belgium NV juridisch eigenaar van de zonnepanelen.

ING Equipment Lease en Wellsun hebben op 10 november 2010 een leasingcontract afgesloten met als voorwerp een photovoltaïsche installatie (de "**PV-installatie**") geplaatst door leverancier Invictus NV in opdracht van Wellsun onder een aannemingsovereenkomst van 22 juli 2010 tussen Invictus NV en Wellsun. De duur van de huur bedraagt 180 maanden. Uit hoofde van die financiële roerende leasingovereenkomst is Wellsun economisch eigenaar van de PV-installatie.

De PV-installatie behelst het plaatsen van het systeem (zonnepanelen) evenals de nodige verbindingen met het distributienet, het leveren en plaatsen van de omvormers, de bekabeling en alle benodigdheden die verbonden zijn aan de functionaliteit en uitbating van dergelijke installatie. Wellsun levert groene stroom aan Canal 23 NV en plaatst de overschot op het net.

De rechten en verplichtingen m.b.t. de Zonnepanelen liggen vervat in de volgende documenten: de opstalovereenkomst van 10 november 2010 tussen Canal 23 NV, ING Equipment Lease Belgium NV en Wellsun-Heylen II BVBA, de geregistreerde notariële akte van 8 februari 2011 tussen Canal, ING Equipment Lease Belgium NV en Wellsun met betrekking tot het vestigen van het opstalrecht, de leasingovereenkomst van 10 november 2010 tussen Wellsun als leasingnemer en ING Equipment Lease Belgium NV als leasinggever, de overeenkomst voor teruglevering van elektriciteit van 22 maart 2012 tussen Wellsun en Lampiris, het leveringscontract groene elektriciteit van 7 april 2011 tussen Wellsun en Flamingo NV, de "offerte zonnepanelen" van 14 juli 2010, het aannemingscontract m.b.t. de zonnepanelen van 22 juli 2010 tussen Wellsun en Invictus NV, de PV's van voorlopige oplevering en definitieve oplevering met betrekking tot de zonnepanelen, de verzekeringen met betrekking tot de zonnepanelen, het monitorings-en onderhoudscontract, de documenten in het kader van de aansluiting, de documenten in het kader van de verkrijging van de groene stroom certificaten, de groene stroom certificaten en de verkoopovereenkomst groene stroom certificaten.

1.2 Motivering van de verrichting

Het doel van Wellsun wordt beschreven in afdeling 2.2 van dit Fusievoorstel. Het statutair doel van Wellsun bestaat op heden (in essentie) uit (i) de studie, promotie, installatie, financiering, uitbating, aanwending en verkoop van energieprojecten en (ii) de onderneming in onroerende goederen (omvattende onder meer de verwerving, de vervreemding, de in leasing geving, het beheer, de uitbating, de valorisatie, de verkaveling, de ordening, het huren en verhuren, het doen bouwen en verbouwen van onroerende goederen, de procuratie, alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten, zoals de aan- en verkoop, de bouw, de verbouwing, de binnenhuisinrichting en decoratie, de huur- en verhuur, de ruil, de verkaveling en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken van onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten).

Wellsun heeft zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van de gebouwen van Canal 23 NV, op basis van een opstalovereenkomst met Canal 23 NV en ING Equipment Lease Belgium NV, levert groene stroom aan Canal 23 NV en plaatst het overschot op het net.

Wellsun is de economische eigenaar van de zonnepanelen uit hoofde van een financiële lease met betrekking tot die zonnepanelen en genereert als economisch eigenaar inkomsten uit de verkoop van: (i) groene stroom aan de gebruiker van het gebouw; (ii) overtollige groene stroom aan het net; en (iii) groene stroom certificaten.

Het doel en de kernactiviteiten van Wellsun zijn nauw verwant met (bepaal)de activiteiten en doelstellingen die WDP nastreeft.

WDP wenst Wellsun te verwerven middels de Fusie om aldus haar onroerend goed portefeuille uit te breiden met de vastgoedactiviteit van Wellsun, welke tot de activiteitsfeer van WDP behoort. De verrichting is tevens in het voordeel van Wellsun aangezien Wellsun aldus zal worden opgenomen in het grotere geheel van een institutionele vastgoedspeler, gespecialiseerd in logistiek vastgoed, wat in de toekomst het voordeel kan bieden van vlottere toegang tot financiering/"funding" (via de kapitaalmarkt of bankfinanciering), een sterkere onderhandelingspositie naar leveranciers toe en een kostenefficiëntere beheersstructuur, en toegang tot een ruimer netwerk aan klanten.

De Fusie heeft daarnaast het voordeel dat de inkomsten gerealiseerd door Wellsun vanaf Closing onmiddellijk geïnd zullen worden door de statutaire entiteit WDP, wat relevant is vanuit de reglementaire winstuitkeringsverplichting voor een bevak.

Bovendien biedt de Fusie voor WDP het voordeel dat haar eigen vermogen hierdoor wordt verhoogd, wat een positieve impact heeft op haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt WDP de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomend met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Door de verwerving tegen aandelen kan de schuldgraad van WDP immers pro-actief worden beheerd, en kan een buffer aan kredietfaciliteiten worden bewaard. Op deze wijze is de groei van de vastgoedportefeuille

gebaseerd op een gezonde combinatie van verschillende financieringsmiddelen, waardoor de schuldgraad onder controle blijft.

2. Identificatie van de te fuseren vennootschappen (art. 693, 1° W.Venn.)

2.1 De Overnemende Vennootschap

Maatschappelijke benaming: Warehouses De Pauw

Rechtsvorm: Commanditaire vennootschap op aandelen, die het statuut heeft van een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht en die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan

Maatschappelijke zetel: Blakebergen 15, 1861 Meise/Wolvertem

Ondernemingsnummer: 0417.199.869 (Rechtspersonenregister Brussel)

Maatschappelijk doel: Artikel 4 van de statuten ("Doel") 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 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;

. 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 De Over te nemen Vennootschap

Maatschappelijke benaming: Wellsun-Heylen II
Rechtsvorm: Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Maatschappelijke zetel: Diamantstraat 8, bus 214, 2200 Herentals
Ondernemingsnummer: 0815.851.756 (Rechtspersonenregister Turnhout)
Maatschappelijk doel: Artikel 5 van de statuten ("Doel") luidt als volgt:

De vennootschap heeft tot doel:

- a) *De studie, promotie, installatie, financiering, uitbating, aanwending en verkoop van energieprojecten, waaronder ook duurzame energieprojecten op basis van onder meer fotovoltaïsche cellen, windkracht, warmtekrachtkoppeling (al dan niet op basis van biomassa en andere plantaardige producten), waterkracht, alsook alle in de toekomst te ontwikkelen nieuwe technologieën voor de productie van energie.*
De productie, de verkoop en het verdelen van de energie geproduceerd door deze energieprojecten.
- b) *Onderneming in onroerende goederen, omvattende onder meer:*
- *de verwerving, de vervreemding, de in leasing geving, het beheer, de uitbating, de valorisatie, de verkaveling, de ordening, het huren en verhuren, het doen bouwen en verbouwen van onroerende goederen, de procuratie, alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten, zoals de aan- en verkoop, de bouw, de verbouwing, de binnenhuisinrichting en decoratie, de huur- en verhuur, de ruil, de verkaveling en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken van onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten;*
 - *tussenhandelaar, de handel in onroerende goederen, dit in de meest ruime zin van het woord, met begrip van onroerende leasing, met inbegrip van handelingen (voor zover de daartoe benodigde vergunningen en toelatingen bekomen zijn) welke vallen onder de beroepswerkzaamheden van vastgoedmakelaar zoals bepaald in het Koninklijk besluit van zes september negentienhonderd drieënnegentig, tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;*
 - *het nemen en afstaan van optierechten terzake het kopen van onroerende goederen of immobiëlen vennootschappen als mede de uitgifte van vastgoedcertificaten;*
 - *het ondernemen van alle afbraak-, grond- en bouwwerken en werken van burgerlijke genie en in het bij zonder het oprichten van gebouwen onder het statuut van de wet op de mede-eigendom; het uitvoeren van expertises betreffende onroerende goederen.*
- c) *Het verhuren en huren van, de import en export van, evenals de groothandel in diverse roerende goederen.*
- d) *De verwerving voor eigen rekening en participaties, titels, rechten of onroerende waarden, onder welke vorm ook, naar aanleiding van de oprichting, ontwikkeling, omvorming en controle van om het even welke ondernemingen, Belgische of buitenlandse, commerciële, industriële of andere vennootschappen.*
- e) *Het toegestaan van leningen en kredietopening aan vennootschappen of particulieren onder om het even welke vorm; in dit kader kan zij zich ook borg stellen of haar aval verlenen, alsmede haar onroerende goederen in hypotheek stellen en al haar andere goederen, met begrip van het handelsfonds in pand stellen en dit zowel voor haarzelf als*



voor alle derden op voorwaarde dat zij er zelf belang bij heeft; alsmede mag zij alle financiële operaties verrichten, behalve deze welke wettelijke voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatieondernemingen.

- f) Het verlenen aan de ondernemingen waarin zij deelneemt en aan derden, al dan niet bezoldigd, van alle bijstand, hetzij technisch, industrieel, commercieel of administratief, hetzij op het vlak van algemeen beheer of financieel.
- g) Het waarnemen van alle bestuursopdrachten, het uitoefenen van mandaten en functies, inclusief die van vereffenaar, in andere vennootschappen.
- h) Het voeren van het dagelijks management en vennootschappen, omvattende onder meer:
 - organisatie en planning van het productieproces, de logistieke afhandeling en de kwaliteitscontrole;
 - het bepalen van het aankoopbeleid, het verkoopbeleid, onderhandelen met leveranciers en klanten;
 - het verbeteren en op punt stellen van de administratieve en financiële organisatie;
 - het ontwikkelen, kopen, verkopen, in licentie nemen of geven van octrooien, knowhow en aanverwante immateriële duurzame activa;
 - het opstellen van zorgsystemen voor kwaliteit, veiligheid en milieu;

Dit alles uitgezonderd de activiteiten wettelijk voorbehouden aan spaar- en depositobanken en aan vennootschappen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies.

De vennootschap mag zowel in België als in het buitenland alle industriële, handels-, roerende, onroerende- en financiële verrichtingen uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks dienstig zijn om haar activiteiten uit te breiden.

Deze activiteiten kunnen uitgeoefend worden voor eigen rekening, als voor derden, in consignatie, in commissie, als tussenpersoon of als vertegenwoordiger.

Daartoe mag de vennootschap voor eigen rekening of voor rekening van derden, alle roerende en onroerende, commerciële of financiële handelingen stellen, die rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk met het doel van de vennootschap verband houden of de verwezenlijking van dit doel kunnen bevorderen, zowel in België als in het buitenland.

De vennootschap zal derhalve bevoegd zijn alle handelingen te stellen die daartoe noodzakelijk, nuttig of zelfs alleen bevorderlijk zijn.

De vennootschap mag deelnemen aan de bedrijvigheid van andere vennootschappen met hetzelfde, gelijkaardig of aanverwant doel en dit voor inbreng, versmelting of hoe dan ook.

Voorafgaand opsomming is enkel verklarend en niet beperkend en dient te worden geïnterpreteerd in de meest uitgebreide zin, voor zoveel de eventueel benodigde vergunningen en toelatingen bekomen zijn."

3. Opschortende voorwaarden - overige fusies

De Fusie, voorwerp van dit Fusievoorstel, evenals de goedkeuring daarvan door de buitengewone algemene vergaderingen van WDP en Wellsun, zijn onderworpen aan de cumulatieve opschortende voorwaarden van de goedkeuring op de Closing Datum, door de respectieve buitengewone algemene vergaderingen, van de fusie door overneming door de



Overnemende Vennootschap van (i) Kube 23 NV, een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 2200 Herentals, Diamantstraat 8, bus 214, waarvan het vennootschapsdossier wordt gehouden op de Rechtbank van Koophandel van Turnhout, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0809.718.980 (RPR Turnhout) enerzijds en (ii) Canal 23 NV, een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 2200 Herentals, Diamantstraat 8, bus 214, waarvan het vennootschapsdossier wordt gehouden op de Rechtbank van Koophandel van Turnhout, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0891.391.495 (RPR Turnhout) anderzijds.

Deze opschortende voorwaarde is ingegeven door het feit dat de Fusie samen met de fusie door overneming van Canal NV 23 en de fusie door overneming van Kube 23 NV in zijn totaliteit werd onderhandeld.

4. Ruilverhouding en toekenning van nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap – Geen opleg in geld (art. 693, 2° W.Venn.)

De waarde van het vermogen dat door de Over te nemen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap zal worden overgedragen, wordt op heden voorlopig bepaald op EUR 695.575 (de "Inbrengwaarde").

De reële waarde van het gecorrigeerde eigen vermogen zal als volgt worden berekend:

- (A) het boekhoudkundige eigen vermogen per 31.08.2013, waarin onder meer het resultaat van de periode startend op de eerste dag van het boekjaar tot en met 31.08.2013, is verwerkt (EUR 29.042)

dat vervolgens zal onderworpen worden aan de hierna volgende correcties (en onder voorbehoud van eventuele afwijkende en/of bijkomende correcties die door partijen zouden worden afgesproken tussen de datum van het Fusievoorstel en de Fusiedatum):

- (B) + het bedrag van het kapitaal van Wellsun dat op heden nog niet volgestort is en vóór Closing Datum door de vennoten van Wellsun zal worden volgestort (EUR 12.400)
- (C) + de kapitaalverhoging door de vennoten van Wellsun die vóór Closing zal hebben plaatsgevonden (zodanig dat Wellsun na deze verrichtingen geen negatief eigen vermogen heeft) (EUR 0) [*Opmerking: bedrag desgevallend in te vullen na datum van het Fusievoorstel*]
- (D) + het verschil tussen de waardering van de Zonnepanelen en de actiefwaarde van de financiële roerende leasing met betrekking tot de Zonnepanelen zoals geprojecteerd per Closing Datum (dit verschil bedraagt EUR 787.114 op datum van het Fusievoorstel)
- (E) - de exit tax, berekend op de Closing Datum (EUR 142.634)
- (F) - alle overeengekomen prijsaanpassingen die zouden voortvloeien uit de due diligence die wordt uitgevoerd op de Over te nemen Vennootschap [*aan te vullen na datum van het Fusievoorstel*]:

2. ...
3. ...

- (G) + een projectie van het resultaat van Wellsun over de periode vanaf 1 september 2013 tot en met de Closing Datum (EUR 9.652)
- (H) - de geprojecteerde vennootschapsbelasting per Closing Datum, voor zover deze nog niet geprovisioneerd werd onder (A) of (G) (EUR 0);
- (I) - de eventuele roerende voorheffing op de liquidatiebonus van Wellsun (EUR 0)
- (J) - alle andere kosten die overeenkomstig een afzonderlijke "principeovereenkomst" tussen de Over te nemen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap in mindering gebracht dienen te worden bij de bepaling van de Inbrengwaarde [*aan te vullen na datum van het Fusievoorstel*]
- (K) - (voor zover de Closing Datum uiterlijk 11 december 2013 is) alle inkomsten uit het leveringscontract groene elektriciteit van 7 april 2011 tussen Wellsun en Flamingo NV, , de overeenkomst voor teruglevering van elektriciteit van 22 maart 2012 tussen Wellsun en Lampiris en de (verkoopovereenkomst) groene stroom certificaten die betrekking hebben op de periode vanaf 1 december 2013 en tot en met Closing Datum [*aan te vullen na datum van het Fusievoorstel*]

De Inbrengwaarde zal aldus worden bepaald via de formule (A) + (B) + (C) + (D) - (E) - (F) + (G) - (H) - (I) - (J) - (K).

Deze bepaling van de Inbrengwaarde betreft slechts voorlopige ramingen, en dus een voorlopige inschatting van de Inbrengwaarde en geeft een projectie weer van de (op basis van de op heden beschikbare gegevens) ingeschatte boekhoudkundige situatie van Wellsun per de Closing Datum.

De uiteindelijke Inbrengwaarde zal op de Closing Datum worden bepaald, mede op basis van een verder nazicht van de historische cijfers per 31.08.2013 en een update van het geprojecteerde resultaat tot en met de vooropgestelde Closing Datum en de geprojecteerde balansposten per de vooropgestelde Closing Datum, in pro forma rekeningen (de "**Pro Forma Accounts**"), die een tweetal weken vóór de Closing Datum zullen worden opgesteld, op basis van de meest recente beschikbare gegevens, door de vennoten van Wellsun. De vennoten van Wellsun zullen de juistheid en volledigheid van de Pro Forma Accounts garanderen.

De vooropgestelde pre-Closing herstructurerings (met name verrichtingen (B) en (C)) kunnen eveneens nog worden aangepast in functie van meer recente informatie met betrekking tot Wellsun die na datum van dit Fusievoorstel maar vóór Closing beschikbaar zal worden.

Tevens zal de Inbrengwaarde beïnvloed kunnen worden door prijsaanpassingen die zouden voortvloeien uit de due diligence die (ook na de datum van het Fusievoorstel) zal worden uitgevoerd op de Over te nemen Vennootschap (cf. (F)).

De inbrengwaarde van het vastgoed 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 30 september 2013.



De inbreng in het kader van de Fusie zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door de Overnemende Vennootschap van nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, met dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten vanaf 1 januari 2013) als de bestaande WDP-aandelen die aan de vennoten van de Over te nemen Vennootschap zullen worden uitgereikt in verhouding tot hun participatie in het kapitaal van de Over te nemen Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**").

De zaakvoerder van Wellsun 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 Wellsun, zich te baseren op: (i) de Inbrengwaarde (voorlopig ingeschat op EUR 695.575), en (ii) het gemiddelde van de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" (de "VWAP" of de "Volume-Weighted Average Price", zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels) van het WDP-aandeel gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de Closing Datum min vijf (5) procent, waarbij de uitkomst hiervan wordt afgerond naar de hogere eurocent (de "**Uitgifteprijs**").

Indien de Uitgifteprijs zoals hierboven 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.

In de hypothetische situatie waarin Closing op 26 september 2013 zou plaatsvinden en de Nieuwe Aandelen aldus op 26 september 2013 zouden worden uitgegeven, zou de hypothetische Uitgifteprijs zoals bepaald in overeenstemming met de bepalingen van het Fusievoorstel EUR 48,59 bedragen, en dus hoger zijn dan de netto-inventariswaarde (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) van ten hoogste vier maanden vóór deze hypothetische Closing Datum (zijnde de netto-inventariswaarde (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) per 30 juni 2013 van EUR 30,36), zodat aan artikel 13 van het Vastgoedbevak-KB is voldaan.

Het aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door de Overnemende Vennootschap naar aanleiding van de Fusie 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 Wellsun, zal de ruilverhouding kunnen worden bepaald door het aantal Nieuwe Aandelen te delen door het aantal bestaande aandelen in Wellsun. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel aandelen WDP iedere vennoot van Wellsun recht heeft per gehouden aandeel Wellsun.

5. Wijze waarop de aandelen in de over te nemen vennootschap worden uitgereikt (art. 693, 3° W.Venn.)



Onmiddellijk na de goedkeuring van de Fusie door de algemene vergadering van de vennoten van de Over te nemen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap, zal de zaakvoerder van de Overnemende Vennootschap zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de aandeelhouders van de Over te nemen Vennootschap, in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van de Over te nemen Vennootschap op datum van de Fusie. De timing hiervan hangt af van de medewerking van Euroclear; indien de dematerialisatie niet op de datum van uitgifte kan worden doorgevoerd, zullen de Nieuwe Aandelen initieel op naam luiden.

6. Datum vanaf welke de aandelen recht geven te delen in de winst, alsmede elke bijzondere regeling betreffende dit recht (art. 693, 4° W.Venn.)

De Nieuwe Aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2013. De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten) hebben als de bestaande aandelen in WDP.

7. Datum vanaf welke de handelingen van de over te nemen vennootschap boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de overnemende vennootschap (art. 693, 5° W.Venn.)

De verrichting zal worden verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 701 W.Venn.

Bijgevolg wordt geen enkele verrichting, gesteld door de Over te nemen Vennootschap met betrekking tot de door de Overnemende Vennootschap in het kader van de verrichting verworven goederen, in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de verrichting, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van de Overnemende Vennootschap.

8. Bijzondere voordelen en bezoldiging (art. 693, 6° en 8° W.Venn.)

Er zijn in de Over te nemen Vennootschap geen bevoorrechte aandelen. Er zijn evenmin andere effecten dan aandelen uitgegeven door de Over te nemen Vennootschap.

Aan de leden van de bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over te nemen Vennootschap worden geen bijzondere voordelen toegekend.

9. Bezoldiging die wordt toegekend aan de commissaris of revisor voor het opstellen van het in artikel 695 van het Wetboek van vennootschappen voorgestelde verslag (art. 693, 7° W.Venn.)



De bezoldiging die in het kader van haar wettelijke opdracht wordt toegekend aan de commissaris van WDP bedraagt EUR 1.000.

De bezoldiging die in het kader van haar wettelijke opdracht wordt toegekend aan de bedrijfsrevisor van Wellsun bedraagt EUR 3.000.

10. Fiscale verklaringen

De vooropgestelde fusie door overneming zal geregeld worden door artikel 210, par. 1, 1°, artikel 211, par. 1, lid 6 en artikel 217, 1° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en zal dus niet gerealiseerd worden onder het stelsel van fiscale neutraliteit in de vennootschapsbelasting voorzien door artikel 211, par. 1, lid 1 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992. De vooropgestelde fusie door overneming zal gerealiseerd worden met vrijstelling van registratierechten overeenkomstig artikel 117 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten. De vooropgestelde fusie door overneming is niet onderworpen aan de BTW conform artikel 11 en artikel 18, §3 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

11. Rechten van de vennoten van WDP en Wellsun

Iedere vennoot van WDP en Wellsun heeft het recht ten minste één maand voordat de fusie door overneming van kracht wordt, op de zetel van WDP resp. Wellsun kennis te nemen van: (i) het Fusievoorstel, (ii) de Fusieverlagen van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn; (iii) de verslagen over het Fusievoorstel van de bedrijfsrevisor resp. commissaris van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn (iv) de jaarrekeningen over de laatste drie boekjaren van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn, (v) de verslagen van de bestuurders resp. zaakvoerders en de verslagen van de bedrijfsrevisoren resp. commissarissen over de laatste drie boekjaren, (vi) tussentijdse cijfers omtrent de stand van het vermogen van Wellsun, die niet meer dan drie maanden voor de datum van het Fusievoorstel zijn vastgesteld, en (vii) het halfjaarlijks financieel verslag van WDP als bedoeld in artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Bovendien kan iedere vennoot op zijn verzoek kosteloos een afschrift krijgen van de documenten vermeld onder (i) tot en met (vii), met uitzondering van de stukken die hem werden toegezonden.

12. Bijzondere volmachten

De bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap hebben (i) Ilse Fruytier en Lieve De Ridder en (ii) Arne Hermans, Thomas Moerman, Jan Lambertyn en Robin Van Gysel, advocaten van Eubelius CVBA, Louizalaan 99, 1050 Brussel, gemachtigd om, telkens elk alleen handelend en elk met recht van indeplaatsstelling, in naam van de Overnemende Vennootschap alle verrichtingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn met het oog op de neerlegging van dit Fusievoorstel bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel .

De bestuursorganen van de Over te nemen Vennootschap hebben (i) Michael Bollen, (ii) Erwin Simons en (iii) Davy Smet, advocaten van DLA Piper UK LLP, Louizalaan 106, 1050 Brussel, gemachtigd om, telkens elk alleen handelend en elk met recht van indeplaatsstelling, in naam van de Over te nemen Vennootschap alle verrichtingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn met het oog op de neerlegging van dit fusievoorstel bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Turnhout.

13. Ontheffing van aansprakelijkheid

De beherende vennoot van de Overnemende Vennootschap is ten opzichte van derden niet aansprakelijk voor de verbintenissen van de Over te nemen Vennootschap die zijn ontstaan vóór de Fusie.

* *
*

Dit Fusievoorstel wordt door de zaakvoerders van de Over te nemen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap of hun gemachtigden neergelegd op de griffie van de betrokken rechtbank van koophandel in één exemplaar per betrokken vennootschap.

Opgemaakt op 1 oktober 2013 in zes (6) exemplaren waarvan twee exemplaren bestemd zijn voor de neerlegging in het vennootschapsdossier van de Over te nemen Vennootschap respectievelijk de Overnemende Vennootschap, en één exemplaar voor de Over te nemen Vennootschap, respectievelijk de Overnemende Vennootschap.

De zaakvoerder van Wellsun en de zaakvoerder van WDP zullen de vennoten van de Over te nemen Vennootschap resp. de Overnemende Vennootschap in algemene vergadering bijeenroepen teneinde te beraadslagen en te besluiten omtrent dit voorstel tot fusie door overneming.

De statutenwijziging van de Overnemende Vennootschap WDP die uit de hierin beschreven verrichting zal voortvloeien, dient nog de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.



Voor **Warehouses De Pauw Comm. VA**,

Vertegenwoordigd door De Pauw NV,

Hoedanigheid: zaakvoerder

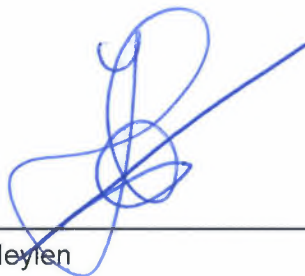
Op zijn beurt vertegenwoordigd door:



Tony De Pauw

Vaste vertegenwoordiger

Voor **Wellsun-Heylen II BVBA**,



Wim Heylen

Zaakvoerder