



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



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 Canal 23 NV
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 Canal 23 NV, een naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te Diamantstraat 8, bus 214, 2200 Herentals, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0891.391.495 (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/rerelations/aandeelhoudersinfo/transactions>.

Jan Lambertyn
Bijzondere volmachthouder

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : **Recto** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Verso : Naam en handtekening.

VOORSTEL TOT FUSIE

CANAL 23 NV

Naamloze vennootschap

Diamantstraat 8, bus 214

2200 Herentals

Ondernemingsnummer: 0891.391.495 (RPR Turnhout)

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 Canal 23 NV overeenkomstig de procedure van de artikelen 671 *juncto* 693-704 van het Wetboek van vennootschappen

De raad van bestuur van 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), over te nemen Vennootschap (hierna, "**Canal**" 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 Canal op te slopen 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 Canal (de "**Closing Datum**").

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

S. D'HONDT
Afg. griffier
Greffier dél.

CAVA

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 Canal (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 de volle eigendom van een site in industriegebied, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Hagelberg 14, thans ten kadaster gekend onder de Stad Geel/derde afdeling/voorheen Geel, sectie A, nummer 448/D, voor een oppervlakte van drie hectare éénentwintig are tweeëntachtig centiare (3ha 21a 82ca), met gebouwen die hieronder nader worden beschreven, en in het algemeen, alle goederen die zich op, aan of in de voormelde grond en gebouwen bevinden en die onroerend zijn uit hun aard, door bestemming of door incorporatie (de "**Canal Site**").

Volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel ten kadaster bekend geweest onder de Stad Geel/derde afdeling/voorheen Oevel, sectie A, nummer 448/D, voor een oppervlakte volgens meting van drie hectare éénentwintig are tweeëntachtig centiare (3ha 21a 82ca).

Canal is tevens eigenaar van bepaalde toebehoren, uitrusting en goederen.

Canal heeft de grond verworven onder haar vorige benaming Bolckmans Warehousing Geel NV, ingevolge akte van aankoop verleden voor de heer Robert Hulselmans, waarnemend adjunct-voorzitter bij het Aankoopcomité Antwerpen op 18 oktober 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 9 november 2007, onder nummer 77-T-09/11/2007-11753, van de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen.

Canal is tevens volle eigenaar van de op dit terrein opgerichte gebouwen, met name een magazijn met een bruto bebouwde oppervlakte van 18.675 m² opslagruimten, 3.713 m² opslagruimten mezzanines, 1.214 m² bijhorende administratieve ruimten en kantoren en 885 m² op te richten administratieve ruimten en kantoren.

Canal heeft evenwel een opstalrecht toegekend op de daken van de gebouwen op de Canal Site aan ING Equipment Lease Belgium NV uit hoofde waarvan ING Equipment Lease Belgium NV juridisch eigenaar is van de zonnepanelen geïnstalleerd op die daken van de gebouwen op de Canal Site. Tezelfdertijd heeft ING Equipment Lease Belgium NV een financiële roerende leasingovereenkomst afgesloten met betrekking tot die zonnepanelen met Wellsun-Heylen II BVBA, uit hoofde waarvan Wellsun-Heylen II BVBA economisch eigenaar is van de zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van de gebouwen op de Canal Site.

Canal heeft op 24 oktober 2008 met betrekking tot het voormelde magazijn een overeenkomst van terbeschikkingstelling afgesloten met Flamingo NV (zoals gewijzigd door de addenda van 9 oktober 2009, 16 december 2009 en 28 september 2012), met ingang van 1 oktober 2009, voor een eerste vaste periode van 3,5 jaar, om te eindigen op 31 maart 2013. Op de einddatum werd

deze overeenkomst automatisch verlengd voor een periode van 9,5 jaar (en niet 9 jaar, zoals de Overeenkomst van Terbeschikkingstelling Flamingo vermeldt) om van rechtswege te eindigen op 30 september 2022, onder voorbehoud van verlenging, en met mogelijkheid voor Flamingo NV om de overeenkomst vanaf 1 april 2019 op te zeggen mits inachtnaeme van een opzeggingstermijn (of vervangende schadevergoeding) van zes maanden, dus ten vroegste met uitwerking op 30 september 2019.

Op 28 juli 2008 werd aan Canal (onder haar vorige benaming Bolckmans Warehousing Geel NV) een vergunning verleend om vanaf 1 januari 2009 gronden van het Vlaamse Gewest gelegen aanpalend aan (maar geen onderdeel uitmakend van) de Canal Site te gebruiken. Voormelde gronden hebben een oppervlakte van 1.769,15 m² en worden gebruikt voor het stapelen van goederen en containers. Zonder voorafgaande toelating van de vergunningverlenende overheid is het verboden constructies op de gronden op te richten. De vergunninghouder staat op zijn kosten in voor het onderhoud van de gronden. Voormelde vergunning werd overgeschreven op naam van Canal op 1 januari 2010.

1.2 Motivering van de verrichting

Het doel van Canal wordt beschreven in afdeling 2.2 van dit Fusievoorstel. Het statutair doel van Canal bestaat op heden (in essentie) uit het beheer van onroerend en roerend vermogen en de huurfinanciering van roerende en onroerende goederen aan derden. Zij kan onder meer actief zijn in het aankopen, verkopen, verhuren, verkavelen, prospecteren en uitbaten van onroerende goederen.

Canal is de eigenaar van de grond en gebouwen op de Canal Site, evenals bepaalde toebehoren, uitrusting en goederen (zoals nader beschreven onder afdeling 1.1).

Canal heeft met betrekking tot de Canal Site een overeenkomst van terbeschikkingstelling afgesloten met Flamingo NV, met ingang van 1 oktober 2009, om van rechtswege te eindigen op 30 september 2022, onder voorbehoud van verlenging, en met mogelijkheid voor Flamingo NV om de overeenkomst vanaf 1 april 2019 op te zeggen mits inachtnaeme van een opzeggingstermijn (of vervangende schadevergoeding) van zes maanden, dus ten vroegste met uitwerking op 30 september 2019.

Canal heeft een opstalrecht toegekend op de daken van de gebouwen op de Canal Site aan ING Equipment Lease Belgium NV uit hoofde waarvan ING Equipment Lease Belgium NV juridisch eigenaar is van de zonnepanelen geïnstalleerd op die daken van de gebouwen op de Canal Site. Tezelfdertijd heeft ING Equipment Lease Belgium NV een financiële roerende leasingovereenkomst afgesloten met betrekking tot die zonnepanelen met Wellsun-Heylen II BVBA, uit hoofde waarvan Wellsun-Heylen II BVBA economisch eigenaar is van de zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van de gebouwen op de Canal Site.

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



WDP wenst Canal te verwerven middels de Fusie om aldus haar onroerend goed portefeuille uit te breiden met de vastgoedactiviteit van Canal, welke tot de sfeer van WDP behoort. De verrichting is tevens in het voordeel van Canal aangezien Canal 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, een kostenefficiëntere beheerstructuur, en toegang tot een ruimer netwerk aan klanten / kandidaat-huurders.

De Fusie heeft daarnaast het voordeel dat de inkomsten gerealiseerd door Canal 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 bijkomende 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: Canal 23

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Maatschappelijke zetel: Diamantstraat 8, bus 214, 2200 Herentals

Ondernemingsnummer: 0891.391.495 (Rechtspersonenregister Turnhout)

Maatschappelijk doel: Artikel 4 van de statuten (“Doel”) luidt als volgt:

“De vennootschap heeft tot doel:

- het beheer van een onroerend of roerend vermogen en de huurfinanciering van roerende en onroerende goederen aan derden, het aankopen, verkopen, ruilen, doen bouwen, doen verbouwen, onderhouden, verhuren, huren, verkavelen, prospecteren en uitbaten van onroerende goederen, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit doel in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van de onroerende goederen te bevorderen, alsmede zich borgstellen voor het goede verloop van verbintenissen door derde personen aangegaan die het genot zouden hebben van deze onroerende goederen;
- het makelen en bemiddelen inzake factoring- en leasingverrichtingen, zowel operationele als financiële leasing, alsook het toestaan van onroerende leasing;
- de projectontwikkeling inzake onroerend goed;
- het coördineren van allerhande bouwwerken;
- de algemene coördinatie van de werkzaamheden op de bouwwerf;
- het verlenen van adviezen van financiële technische, commerciële of administratieve aard, in de ruimste zin bijstand en diensten verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks op het vlak van administratie en financiën, verkoop, productie en algemeen bestuur. De verrichtingen die door de wet van zes april negentienhonderd vijfnegenentig zijn voorbehouden aan de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en de beleggingsadviseurs zijn de vennootschap verboden;

- *het verwerven door inschrijving of aankoop en het beheren van aandelen, obligaties, kasbons, of andere roerende waarden, van welke vorm ook, van Belgische of buitenlandse, bestaande of nog op te richten vennootschappen;*
- *het bevorderen van de oprichting van vennootschappen door inbreng, participaties of investeringen;*
- *het toestaan van leningen aan vennootschappen of particulieren, onder om het even welke vorm; in dit kader kan zij zich ook borg stellen of haar aval verlenen, in de meest ruime zin, alle handels- en financiële operaties verrichten, behalve deze die wettelijk zijn voorbehouden aan de krediet- en financiële instellingen;*
- *het waarnemen van alle bestuurs- en controleopdrachten, het uitoefenen van opdrachten en functies.*

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.

De opsomming is niet beperkend.

Zij mag haar doel zowel rechtstreeks als door bemiddeling van derden verwezenlijken, De vennootschap kan door middel van inbreng, inschrijving, fusie of op gelijk welke andere manier belangen verwerven in elke onderneming, vereniging, bestaande of op te richten vennootschap, waarvan het doel gelijkaardig, analoog, aansluitend of gewoon nuttig is tot de verwezenlijking van het geheel of een deel van haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag de functies van bestuurder of vereffenaar waarnemen in alle rechtspersonen.

Zij mag alle roerende en onroerende goederen als investeringen verwerven, zelfs als deze noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met het doel van de vennootschap.

De vennootschap mag zekerheden stellen voor alle rechtspersonen waarbij zij rechtstreeks of onrechtstreeks belangen heeft.”

3. Opschortende voorwaarden - overige fusies

De Fusie, voorwerp van dit Fusievoorstel, evenals de goedkeuring daarvan door de buitengewone algemene vergaderingen van WDP en Canal, 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) 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) anderzijds.

Deze opschortende voorwaarde is ingegeven door het feit dat de Fusie samen met de fusie door overneming van Kube NV 23 en de fusie door overneming van Wellsun-Heylen II BVBA 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 13.437.780 (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 325.698)

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) + de kapitaalverhoging door de aandeelhouders van Canal die vóór Closing Datum zal hebben plaatsgevonden ten einde Canal in staat te stellen haar schulden ten aanzien van BNP Paribas Fortis NV, en haar aandeelhouders en/of hiermee gelieerde partijen terug te betalen, en de vrijgave van alle zekerheden gevestigd ten gunste van BNP Paribas Fortis NV, en haar aandeelhouders en/of hiermee gelieerde partijen te bekomen, vóór Closing (waarbij de kosten verbonden aan deze terugbetaling resp. vrijgave zullen worden opgenomen in het geprojecteerd resultaat waarnaar wordt verwezen onder (H)) (EUR 7.983.431)
- (C) - de boekwaarde van de deelneming in Wellsun-Heylen II BVBA die voorafgaand aan Closing Datum wordt overgedragen (EUR 100)
- (D) + de tegenprestatie van de overdracht van de deelneming in Wellsun-Heylen II BVBA (EUR 13.912) [dit bedrag zal worden aangepast aan de hand van de definitieve Inbrengwaarde van de aandelen Wellsun]
- (E) + het verschil tussen de *fair value* van de Canal Site en de netto-boekwaarde van de Canal Site zoals geprojecteerd per Closing Datum (dit verschil bedraagt EUR 5.956.850)
- (F) - de exit taks, berekend op de Closing Datum (EUR 860.976)
- (G) - 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]:
1. ...
 2. ...
 3. ...
- (H) + een projectie van het resultaat van Canal over de periode vanaf 1 september 2013 tot en met de Closing Datum (EUR 32.232)



- (I) - de geprojecteerde vennootschapsbelasting per Closing Datum, voor zover deze nog niet geprovisioneerd werd onder (A) of (H) (EUR 0)
- (J) - de eventuele roerende voorheffing op de liquidatiebonus van Canal (EUR 0)
- (K) - 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*]
- (L) - (voor zover de Closing Datum uiterlijk 11 december 2013 is) alle inkomsten onder de overeenkomst tussen Canal en Flamingo NV voor de terbeschikkingstelling van bergruimte die betrekking hebben op de periode vanaf 1 december 2013 en tot en met Closing Datum (EUR 13.267, op basis van de vooropgestelde Closing Datum van 4 december 2013)

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

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 Canal 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 aandeelhouders van Canal. De aandeelhouders van Canal zullen de juistheid en volledigheid van de Pro Forma Accounts garanderen.

De vooropgestelde pre-Closing herstructurerings (met name verrichtingen (B), (C) en (D)) kunnen eveneens nog worden aangepast in functie van meer recente informatie met betrekking tot Canal 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. (G)).

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 aandeelhouders 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 raad van bestuur van Canal 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 Canal, zich te baseren op: (i) de Inbrengwaarde (voorlopig ingeschat op EUR 13.437.780), 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 Canal, zal de ruilverhouding kunnen worden bepaald door het aantal Nieuwe Aandelen te delen door het aantal bestaande aandelen in Canal. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel aandelen WDP iedere aandeelhouder van Canal recht heeft per gehouden aandeel Canal.

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

Onmiddellijk na de goedkeuring van de Fusie door de algemene vergadering van de aandeelhouders 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 Canal bedraagt EUR 3.000.

10. Bodemattest



Krachtens artikel 2, 18° f) van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (het "**Bodemdecreet**"), wordt deze Fusie als een "overdracht van gronden" beschouwd voor doeleinden van het Bodemdecreet, en moeten de formaliteiten terzake (zoals het afleveren van een bodemattest) worden nageleefd.

De inhoud van het bodemattest, nr. A: 20130423264 – R: 20130418949 – D: 52851, luidt als volgt:

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

11. 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.

12. Rechten van de aandeelhouders van WDP en Canal

Iedere aandeelhouder van WDP en Canal heeft het recht ten minste één maand voordat de Fusie van kracht wordt, op de zetel van WDP resp. Canal 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 Canal, 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 aandeelhouder 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.

13. 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.

14. 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 raad van bestuur van de Over te nemen Vennootschap en de zaakvoerder van 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 raad van bestuur van Canal 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 **Canal 23 NV**

Vertegenwoordigd door:



GR Capital Partners BVBA
bestuurder

op zijn beurt vertegenwoordigd door
W. Heylen, vaste vertegenwoordiger



Groep Heylen BVBA
bestuurder

Op zijn beurt vertegenwoordigd door Wim
Heylen, vaste vertegenwoordiger