

FUSIEVERSLAG

WAREHOUSES DE PAUW COMM. VA ("WDP")

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

Maatschappelijke zetel: Blakebergen 15
1861 Meise/Wolvertem

Ondernemingsnummer: 0417.199.869 (RPR Brussel)

Verslag van de zaakvoerder van WDP opgemaakt met toepassing van artikel 694 van het Wetboek van vennootschappen

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn.") hebben wij de eer u verslag uit te brengen over drie voorgenomen fusies door overneming (de "Fusies").

Voor verdere details over de geplande verrichtingen verwijzen wij eveneens naar (i) het voorstel tot fusie door overneming van Canal 23 NV ("Canal") door WDP, (ii) het voorstel tot fusie door overneming van Kube 23 NV ("Kube") door WDP en (iii) het voorstel tot fusie door overneming van Wellsun-Heylen II BVBA ("Wellsun") door WDP, telkens zoals opgemaakt door de zaakvoerder van WDP samen met de raden van bestuur resp. zaakvoerders van de respectievelijke te fuseren vennootschappen, met toepassing van artikel 693 W.Venn. en neergelegd ter griffie van de Rechtbanken van Koophandel te Brussel en te Turnhout op 2 oktober 2013.

A. Verslag over de Canal Fusie

I. Beschrijving van de geplande verrichting

WDP is voornemens Canal op te slopen door middel van een fusie door overneming overeenkomstig artikels 671 *iuncto* 693-704 W.Venn.

Dit Fusieverslag zal op of rond 4 december 2013 worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van WDP en Canal (de "Closing Datum").

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

Door de Canal Fusie zal het gehele vermogen van Canal, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van een ontbinding zonder vereffening overgaan op WDP.

Het vermogen van Canal 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.

De Canal Site zal worden ingebracht in WDP middels de Canal Fusie tegen een "fair value" van EUR 14.700.000.

De voorwaarden en modaliteiten van de overdracht zijn verder omschreven in een afzonderlijke "Principsovereenkomst" van 1 oktober 2013 tussen (onder meer) Canal en WDP, waar eveneens naar zal worden verwezen in de notulen van de aandeelhoudersvergaderingen van Canal en WDP.

Zoals verder uiteengezet in afdeling A.III.1, kadert de Canal Fusie in de strategische plannen van WDP om haar vastgoedportefeuille verder uit te bouwen. De juridische techniek die wordt gehanteerd, is die van de fusie door overneming van Canal door WDP overeenkomstig de procedure van artikels 671 *iuncto* 693-704 W.Venn.

Als gevolg van de Canal Fusie zal het gehele vermogen van Canal overgaan op WDP, waarbij WDP nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, met dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten vanaf 1 januari 2013) als de bestaande WDP-aandelen (de "Nieuwe Aandelen"), zal uitgeven aan de aandeelhouder van Canal in verhouding tot hun participatie in het kapitaal van Canal). Het precieze aantal nieuwe aandelen wordt bepaald overeenkomstig een formule die in afdeling A.III.4 hieronder wordt uiteengezet.

De Canal Fusie zal slechts plaatsvinden voor zover vóór de Closing Datum het kapitaal van Canal werd verhoogd (per 1 oktober 2013 indicatief geschat op EUR 7.983.431), en Canal vervolgens haar schulden ten aanzien van BNP Paribas Fortis NV en de aandeelhouder van Canal en/of hiermee gelieerde partijen zal hebben terugbetaald, en de vrijgave van alle zekerheden gevestigd ten gunste van BNP Paribas Fortis NV en de aandeelhouder van Canal en/of hiermee gelieerde partijen zal hebben bekomen.

De Canal Fusie 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 WDP 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 Canal Fusie samen met de fusie door overneming van Kube 23 NV en de fusie door overneming van Wellsun-Heylen II BVBA in zijn totaliteit werd onderhandeld.

II. Stand van het vermogen van WDP

Voor de stand van het vermogen wordt verwezen naar de geconsolideerde halfjaarcijfers per 30 juni 2013 opgenomen in het halfjaarlijks financieel verslag van 21 augustus 2013, zoals gepubliceerd op de website van WDP.

III. Toelichting en verantwoording van de verrichting, vanuit een juridisch en economisch perspectief.

1. Wenselijkheid van de transactie

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 A.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 inachtneming 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 Canal Fusie om aldus haar onroerend goed portefeuille uit te breiden met de vastgoedactiviteit van Canal, welke tot de activiteitsfeer van WDP behoort. Uit het gezamenlijk opgesteld Fusievoorstel blijkt dat de verrichting tevens in het voordeel van Canal is, 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 Canal 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 Canal 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.

WDP zal de site meteen na de verwezenlijking van de Canal Fusie blijven verder ter beschikking stellen aan Flamingo NV, middels de bestaande Overeenkomst van Terbeschikkingstelling Flamingo voor een termijn van 13 jaar (met mogelijkheid voor Flamingo NV om de overeenkomst vanaf 1 april 2019 op te zeggen mits inachtnaam van een opzeggingstermijn (of vervangende opzegvergoeding) van zes maanden, dus ten vroegste met uitwerking op 30 september 2019), tegen een basisprijs van in totaal EUR 1.128.500 per jaar (exclusief BTW), waardoor WDP in principe verzekerd is van een vast inkomen uit de site voor minstens de volgende 6 jaar (en mogelijk voor een langere termijn).

2. Voorwaarden waaronder en wijze waarop de fusie zal plaatsvinden

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Canal Fusie zal op een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders van WDP resp. Canal worden voorgelegd.

De verrichting zal worden verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden overeenkomstig de IFRS normen, 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 Canal met betrekking tot de door WDP 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 WDP.

De Nieuwe Aandelen die in WDP worden uitgegeven zijn gewone aandelen, met dezelfde rechten als de bestaande WDP-aandelen (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2013, alsook enige andere uitkeringen die zouden worden gedaan naar aanleiding van resultaten uit eerdere periodes).

Na de goedkeuring van de Canal Fusie door de algemene vergadering van de aandeelhouders van Canal en WDP, zal de zaakvoerder van WDP zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de aandeelhouder van Canal. 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.

WDP zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Canal Fusie.

In beginsel dient in het kader van de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "Prospectuswet"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 18, §2, (a) van de Prospectuswet, voor aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 10% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De statutenwijziging van WDP die uit de voorgenomen Canal Fusie zal voortvloeien, dient nog de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.

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.

3. Gevolgen van de Canal Fusie

Als gevolg van de Canal Fusie, zal het gehele vermogen van Canal, zoals nader omschreven in afdeling A.1, worden overgedragen aan WDP.

De Canal Fusie van Canal door WDP zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van Canal en WDP waarop tot de Canal Fusie zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op de grond en gebouwen aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de (authentieke) notulen van de buitengewone algemene vergaderingen waarin tot de Canal Fusie werd besloten in het bevoegde Hypotheekregister te worden overgeschreven.

4. Voorgestelde ruilverhouding

De waarde van het vermogen dat door Canal aan WDP zal worden overgedragen, werd op 1 oktober 2013 (d.i. de datum van het Fusievoorstel) 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 aandeelhouder 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 aandeelhouder en/of hiermee gelieerde partijen terug te betalen, en de vrijgave van alle zekerheden gevestigd ten gunste van BNP Paribas Fortis NV, en haar aandeelhouder 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 (EUR 14.700.000) 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 Canal [*aan te vullen na datum van het Fusieverslag*]:
 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 Canal en WDP 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 aandeelhouder van Canal. De aandeelhouder van Canal zal 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 het Fusieverslag 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 Fusieverslag) zal worden uitgevoerd op Canal (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 vastgoedbevak ("Vastgoedbevak-KB") heeft uitgevoerd op 30 september 2013.

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 aandeelhouder 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 WDP naar aanleiding van de Canal 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. *Methodes om de ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend, en de waardering waartoe elke methode komt.*

In casu werd slechts één methode weerhouden om de Uitgifteprijs en de ruilverhouding vast te leggen, zoals nader beschreven in afdeling A.III.4. Daar, zoals eveneens nader beschreven in

afdeling A.III.4, de Uitgifteprijs op heden nog niet vaststaat en het aantal Nieuwe Aandelen bijgevolg nog niet bepaald is, is het niet mogelijk om nu reeds een exacte ruilverhouding tussen de WDP-aandelen en de Canal-aandelen te bepalen. Deze ruilverhouding zal overeenkomen met het aantal nieuw uit te geven WDP-aandelen gedeeld door het aantal Canal-aandelen op de datum van de Canal Fusie.

Gelet op de aard van de transactie, werd de gehanteerde methode beschouwd als de enige passende methode om in dit geval de ruilverhouding te bepalen.

6. *Eventuele moeilijkheden*

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

B. Verslag over de Kube Fusie

I. Beschrijving van de geplande verrichting

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

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

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

Door de Kube Fusie zal het gehele vermogen van Kube, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van een ontbinding zonder vereffening overgaan op WDP.

Het vermogen van Kube betreft in hoofdzaak de volle eigendom van een site in industriegebied, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te Hagelberg, thans ten kadaster gekend onder de Stad Geel/derde afdeling/voorheen Geel, sectie A, nummer 467/D, voor een oppervlakte van negenenzeventig are vijftig centiare (79a 55ca), alsmede onder de Gemeente Olen/enige afdeling, sectie E, nummer 534/D, voor een oppervlakte van één hectare zesentwintig are achtendertig centiare (1ha 26a 38ca), hetzij tesamen voor een gezamenlijke oppervlakte van twee hectare vijf are drieënnegentig centiare (2ha 05a 93ca), 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 "**Kube Site**").

Volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel ten kadaster bekend geweest onder de Stad Geel/derde afdeling, alsdan ter plaatse 'Heuvels', sectie A, deel van nummer 467/B, en onder de Gemeente Olen/enige afdeling, alsdan ter plaatse 'Cattendumpel', sectie E, deel van nummer

534/B, voor een gezamenlijke oppervlakte volgens meting van twee hectare vijf are drieënnegentig centiare (2ha 05a 93ca).

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

Kube is de volle eigenaar van de grond en gebouwen op de Kube Site, met name een magazijn (bruto 11.009 m²) met bijhorende mezzanine (bruto 2.124 m²) en kantoren (bruto 300 m²) (totale bruto bebouwde oppervlakte van 13.433 m²).

Kube heeft met betrekking tot voormeld magazijn met bijhorende mezzanine en kantoren, een overeenkomst van 15 december 2011 voor de terbeschikkingstelling van bergruimte met betrekking tot de Kube Site afgesloten met Distrilog NV, met ingang van 1 januari 2013, voor een periode van 9 jaar (met mogelijkheid om de overeenkomst vervroegd te beëindigen op de zesde verjaardag (31 december 2018) mits betaling van een verbrekingsvergoeding van zes maanden). De ruimten worden daarbij gebruikt als volgt: 13.133 m² (bruto) opslagruimten en mezzanine voor opslag van goederen, en 300 m² (bruto) bijhorende administratieve ruimten en kantoren.

De Kube Site zal worden ingebracht in WDP middels de Kube Fusie tegen een "fair value" van EUR 7.300.000.

De voorwaarden en modaliteiten van de overdracht zijn verder omschreven in een afzonderlijke "Principesovereenkomst" van 1 oktober 2013 tussen (onder meer) Kube en WDP, waar eveneens naar zal worden verwezen in de notulen van de aandeelhoudersvergaderingen van Kube en WDP.

Zoals verder uiteengezet in afdeling B.III.1, kadert de Kube Fusie in de strategische plannen van WDP om haar vastgoedportefeuille verder uit te bouwen. De juridische techniek die wordt gehanteerd, is die van de fusie door overneming van Kube door WDP overeenkomstig de procedure van artikels 671 *inuncto* 693-704 W.Venn.

Als gevolg van de Kube Fusie zal het gehele vermogen van Kube overgaan op WDP, waarbij WDP nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, met dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten vanaf 1 januari 2013) als de bestaande WDP-aandelen (de "Nieuwe Aandelen"), zal uitgeven aan de aandeelhouder van Kube in verhouding tot zijn participatie in het kapitaal van Kube). Het precieze aantal nieuwe aandelen wordt bepaald overeenkomstig een formule die in afdeling B.III.4 hieronder wordt uiteengezet.

De Kube Fusie zal slechts plaatsvinden voor zover vóór de Closing Datum het kapitaal van Kube werd verhoogd (per 1 oktober 2013 indicatief geschat op EUR 5.044.451), en Kube vervolgens haar schulden ten aanzien van BNP Paribas Fortis NV en de aandeelhouder van Kube en/of hiermee gelieerde partijen zal hebben terugbetaald, en de vrijgave van alle zekerheden gevestigd ten gunste van BNP Paribas Fortis NV en de aandeelhouder van Kube en/of hiermee gelieerde partijen zal hebben bekomen, zodanig dat Kube na deze verrichtingen geen negatief eigen vermogen heeft.

De Kube Fusie evenals de goedkeuring daarvan door de buitengewone algemene vergaderingen van WDP en Kube, 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 WDP van (i) 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) 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 Kube Fusie samen met de fusie door overneming van Canal NV 23 en de fusie door overneming van Wellsun-Heylen II BVBA in zijn totaliteit werd onderhandeld.

II. Stand van het vermogen van WDP

Voor de stand van het vermogen wordt verwezen naar de geconsolideerde halfjaarcijfers per 30 juni 2013 opgenomen in het halfjaarlijks financieel verslag van 21 augustus 2013, zoals gepubliceerd op de website van WDP.

III. Toelichting en verantwoording van de verrichting, vanuit een juridisch en economisch perspectief.

1. Wenselijkheid van de transactie

Het statutair doel van Kube bestaat op heden (in essentie) uit het aanhouden en ter beschikking stellen van vastgoed.

Kube is de eigenaar van de grond en gebouwen op de Kube Site, evenals bepaalde toebehoren, uitrusting en goederen (zoals nader beschreven onder afdeling B.1).

Kube heeft met betrekking tot de Kube Site een overeenkomst van terbeschikkingstelling afgesloten met DistriLog NV, met ingang van 1 januari 2013, voor een periode van 9 jaar, en met mogelijkheid om de overeenkomst vervroegd te beëindigen op de zesde verjaardag (31 december 2018) mits betaling van een verbrekingsvergoeding van zes maanden.

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

WDP wenst Kube te verwerven middels de Kube Fusie om aldus haar onroerend goed portefeuille uit te breiden met de vastgoedactiviteit van Kube, welke tot de activiteitsfeer van

WDP behoort. Uit het gezamenlijk opgesteld Fusievoorstel blijkt dat de verrichting tevens in het voordeel van Kube is, aangezien Kube 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 Kube Fusie heeft daarnaast het voordeel dat de inkomsten gerealiseerd door Kube vanaf Closing onmiddellijk geïnd zullen worden door de statutaire entiteit WDP, wat relevant is vanuit de reglementaire winstuitkeringsverplichting voor een bevak.

Bovendien biedt de Kube 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.

WDP zal de site meteen na de verwezenlijking van de Kube Fusie blijven verder ter beschikking stellen aan Distrilog NV, middels de bestaande Overeenkomst van Terbeschikkingstelling Distrilog, met ingang van 1 januari 2013, voor een periode van 9 jaar, en met mogelijkheid om de overeenkomst vervroegd te beëindigen op de zesde verjaardag (31 december 2018) mits betaling van een verbrekingsvergoeding van zes maanden), tegen een basisprijs van in totaal EUR 544.000 per jaar (exclusief BTW), waardoor WDP in principe verzekerd is van een vast inkomen uit de site voor minstens de volgende 5 jaar (en mogelijk voor een langere termijn).

2. Voorwaarden waaronder en wijze waarop de fusie zal plaatsvinden

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Kube Fusie zal op een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders van WDP resp. Kube worden voorgelegd.

De verrichting zal worden verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden overeenkomstig de IFRS normen, 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 Kube met betrekking tot de door WDP 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 WDP.

De Nieuwe Aandelen die in WDP worden uitgegeven zijn gewone aandelen, met dezelfde rechten als de bestaande WDP-aandelen (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten

van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2013, alsook enige andere uitkeringen die zouden worden gedaan naar aanleiding van resultaten uit eerdere periodes).

Na de goedkeuring van de Kube Fusie door de algemene vergadering van de aandeelhouders van Kube en WDP, zal de zaakvoerder van WDP zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de aandeelhouder van Kube. 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.

WDP zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Kube Fusie.

In beginsel dient in het kader van de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 18, §2, (a) van de Prospectuswet, voor aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 10% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De statutenwijziging van WDP die uit de voorgenomen Kube Fusie zal voortvloeien, dient nog de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.

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.

3. *Gevolgen van de Kube Fusie*

Als gevolg van de Kube Fusie, zal het gehele vermogen van Kube, zoals nader omschreven in afdeling B.1, worden overgedragen aan WDP.

De Kube Fusie van Kube door WDP zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van Kube en WDP waarop tot de Kube Fusie zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op de grond en gebouwen aan derden te kunnen

tegenwerpen, dienen de (authentieke) notulen van de buitengewone algemene vergaderingen waarin tot de Kube Fusie werd besloten in het bevoegde Hypotheekregister te worden overgeschreven.

4. Voorgestelde ruilverhouding

De waarde van het vermogen dat door Kube aan WDP zal worden overgedragen, werd op 1 oktober 2013 (d.i. de datum van het Fusievoorstel) voorlopig bepaald op EUR 7.036.391 (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 -5.831)

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 Kube die vóór Closing Datum zal hebben plaatsgevonden ten einde Kube 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 (F)) (EUR 5.044.451);
- (C) + het verschil tussen de *fair value* van de Kube Site (EUR 7.300.000) en de netto-boekwaarde van de Kube Site zoals geprojecteerd per Closing Datum (dit verschil bedraagt EUR 2.269.518 op datum van het Fusievoorstel);
- (D) - de exit tax, berekend op de Closing Datum (EUR 307.891);
- (E) - alle overeengekomen prijsaanpassingen die zouden voortvloeien uit de due diligence die wordt uitgevoerd op Kube [aan te vullen na datum van het Fusievoorstel]:
 - 1. ...
 - 2. ...
 - 3. ...
- (F) + een projectie van het resultaat van Kube over de periode vanaf 1 september 2013 tot en met de Closing Datum (EUR 47.491);
- (G) - de geprojecteerde vennootschapsbelasting per Closing Datum, voor zover deze nog niet geprovisioneerd werd onder (A) of (F) (EUR 5.497);

- (H) - de eventuele roerende voorheffing op de liquidatiebonus van Kube (EUR 0);
- (I) - alle andere kosten die overeenkomstig een afzonderlijke "principeovereenkomst" tussen WDP en Kube in mindering gebracht dienen te worden bij de bepaling van de Inbrengwaarde [*aan te vullen na datum van het Fusievoorstel*];
- (J) - (voor zover de Closing Datum uiterlijk 11 december 2013 is) alle inkomsten onder de overeenkomst tussen Kube en Distilog NV voor de terbeschikkingstelling van bergruimte die betrekking hebben op de periode vanaf 1 december 2013 en tot en met Closing Datum (EUR 5.849, 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).

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

De vooropgestelde pre-Closing herstructurering (met name verrichting (B)) kan eveneens nog worden aangepast in functie van meer recente informatie met betrekking tot Kube die na datum van het Fusieverslag 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 Fusieverslag) zal worden uitgevoerd op Kube (cf. (E)).

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 Kube Fusie zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door de WDP 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 aandeelhouder van Kube zal worden uitgereikt in verhouding tot zijn participatie in het kapitaal van Kube (de "**Nieuwe Aandelen**").

De raad van bestuur van Kube en de zaakvoerder van WDP hebben besloten om, bij het bepalen van het aantal Nieuwe Aandelen in WDP dat zal worden toegekend aan de aandeelhouder van Kube, zich te baseren op: (i) de Inbrengwaarde (voorlopig ingeschat op EUR 7.036.391), 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 WDP naar aanleiding van de Kube 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 Kube, zal de ruilverhouding kunnen worden bepaald door het aantal Nieuwe Aandelen te delen door het aantal bestaande aandelen in Kube. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel aandelen WDP iedere aandeelhouder van Kube recht heeft per gehouden aandeel Kube.

5. *Methodes om de ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend, en de waardering waartoe elke methode komt.*

In casu werd slechts één methode weerhouden om de Uitgifteprijs en de ruilverhouding vast te leggen, zoals nader beschreven in afdeling B.III.4. Daar, zoals eveneens nader beschreven in afdeling B.III.4, de Uitgifteprijs op heden nog niet vaststaat en het aantal Nieuwe Aandelen bijgevolg nog niet bepaald is, is het niet mogelijk om nu reeds een exacte ruilverhouding tussen de WDP-aandelen en de Kube-aandelen te bepalen. Deze ruilverhouding zal overeenkomen met het aantal nieuw uit te geven WDP-aandelen gedeeld door het aantal Kube-aandelen op de datum van de Kube Fusie.

Gelet op de aard van de transactie, werd de gehanteerde methode beschouwd als de enige passende methode om in dit geval de ruilverhouding te bepalen.

6. *Eventuele moeilijkheden*

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

C. Verslag over de Wellsun Fusie

I. **Beschrijving van de geplande verrichting**

WDP is voornemens Wellsun op te slopen door middel van een fusie door overneming overeenkomstig artikels 671 *in*cto 693-704 W.Venn.

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

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

Door de Wellsun Fusie zal het gehele vermogen van WDP, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van een ontbinding zonder vereffening overgaan op WDP.

Het vermogen van Wellsun betreft in hoofdzaak rechten en verplichtingen verbonden aan een fotovoltaïsche 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 fotovoltaïsche 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 23 NV, 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 PVs 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 verkoopsovereenkomst groene stroom certificaten.

De Zonnepanelen zullen worden ingebracht in WDP middels de Wellsun Fusie tegen een "fair value" van EUR 2.400.000.

De voorwaarden en modaliteiten van de overdracht zijn verder omschreven in een afzonderlijke "Principesovereenkomst" van 1 oktober 2013 tussen (onder meer) Wellsun en WDP, waar eveneens naar zal worden verwezen in de notulen van de aandeelhoudersvergaderingen van Wellsun en WDP.

Zoals verder uiteengezet in afdeling C.III.1, kadert de Wellsun Fusie in de strategische plannen van WDP om haar vastgoedportefeuille verder uit te bouwen. De juridische techniek die wordt gehanteerd, is die van de fusie door overneming van Wellsun door WDP overeenkomstig de procedure van artikels 671 *iuncto* 693-704 W.Venn.

Als gevolg van de Wellsun Fusie zal het gehele vermogen van Wellsun overgaan op WDP, waarbij WDP nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, met dezelfde rechten (d.i. inclusief dividendrechten vanaf 1 januari 2013) als de bestaande WDP-aandelen (de "**Nieuwe Aandelen**"), zal uitgeven aan de aandeelhouder van Wellsun in verhouding tot hun participatie in het kapitaal van Wellsun). Het precieze aantal nieuwe aandelen wordt bepaald overeenkomstig een formule die in afdeling C.III.4 hieronder wordt uiteengezet.

De Wellsun Fusie zal slechts plaatsvinden voor zover vóór de Closing Datum de aandeelhouders van Wellsun (i) het niet-gestort kapitaal van Wellsun (EUR 12.400) volledig volstorten en (ii) (indien nodig) het kapitaal van Wellsun verhogen zodanig dat Wellsun na deze verrichtingen geen negatief eigen vermogen heeft, en de aandelen aangehouden door Canal 23 NV in Wellsun zullen worden overgedragen aan één van de aandeelhouders van Canal 23 NV, van Kube 23 NV of van Wellsun.

De Wellsun Fusie 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 WDP 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 Wellsun 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.

II. Stand van het vermogen van WDP

Voor de stand van het vermogen wordt verwezen naar de geconsolideerde halfjaarcijfers per 30 juni 2013 opgenomen in het halfjaarlijks financieel verslag van 21 augustus 2013, zoals gepubliceerd op de website van WDP.

III. Toelichting en verantwoording van de verrichting, vanuit een juridisch en economisch perspectief.

1. Wenselijkheid van de transactie

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 (bepaalde) activiteiten en doelstellingen die WDP nastreeft.

WDP wenst Wellsun te verwerven middels de Wellsun 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 Wellsun 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 Wellsun 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. Voorwaarden waaronder en wijze waarop de fusie zal plaatsvinden

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Wellsun Fusie zal op een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders van WDP resp. Wellsun worden voorgelegd.

De verrichting zal worden verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden overeenkomstig de IFRS normen, 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 Wellsun met betrekking tot de door WDP 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 WDP.

De Nieuwe Aandelen die in WDP worden uitgegeven zijn gewone aandelen, met dezelfde rechten als de bestaande WDP-aandelen (d.i. inclusief dividendrechten, m.i.v. deelname in de resultaten van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2013, alsook enige andere uitkeringen die zouden worden gedaan naar aanleiding van resultaten uit eerdere periodes).

Na de goedkeuring van de Wellsun Fusie door de algemene vergadering van de aandeelhouders van Wellsun en WDP, zal de zaakvoerder van WDP zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm laten inschrijven op de effectenrekening van de aandeelhouders van Wellsun. 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.

WDP zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Wellsun Fusie.

In beginsel dient in het kader van de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 18, §2, (a) van de Prospectuswet, voor aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 10% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De statutenwijziging van WDP die uit de voorgenomen Wellsun Fusie zal voortvloeien, dient nog de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.

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.

3. *Gevolgen van de Wellsun Fusie*

Als gevolg van de Wellsun Fusie, zal het gehele vermogen van Wellsun, zoals nader omschreven in afdeling C.1, worden overgedragen aan WDP.

De Wellsun Fusie van Wellsun door WDP zal tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van Wellsun en WDP waarop tot de Wellsun Fusie zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op de grond en gebouwen aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de (authentieke) notulen van de buitengewone algemene vergaderingen waarin tot de Wellsun Fusie werd besloten in het bevoegde Hypotheekregister te worden overgeschreven.

4. Voorgestelde ruilverhouding

De waarde van het vermogen dat door Wellsun aan WDP zal worden overgedragen, werd op 1 oktober 2013 (d.i. de datum van het Fusievoorstel) voorlopig bepaald op EUR 695.575 (de "Inbrengwaarde").

- (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 Kube [*aan te vullen na datum van het Fusievoorstel*]:
 - 1. ...
 - 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 WDP en Wellsun 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 (verkoopsovereenkomst) 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 dit Fusieverslag) zal worden uitgevoerd op Wellsun (cf. (F)).

De inbreng in het kader van de Wellsun Fusie zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door WDP 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 Wellsun zullen worden uitgereikt in verhouding tot hun participatie in het kapitaal van Wellsun (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 WDP naar aanleiding van de Wellsun 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. *Methodes om de ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend, en de waardering waartoe elke methode komt.*

In casu werd slechts één methode weerhouden om de Uitgifteprijs en de ruilverhouding vast te leggen, zoals nader beschreven in afdeling C.III.4. Daar, zoals eveneens nader beschreven in afdeling C.III.4, de Uitgifteprijs op heden nog niet vaststaat en het aantal Nieuwe Aandelen bijgevolg nog niet bepaald is, is het niet mogelijk om nu reeds een exacte ruilverhouding tussen de WDP-aandelen en de Wellsun-aandelen te bepalen. Deze ruilverhouding zal overeenkomen met het aantal nieuw uit te geven WDP-aandelen gedeeld door het aantal Wellsun-aandelen op de datum van de Wellsun Fusie.

Gelet op de aard van de transactie, werd de gehanteerde methode beschouwd als de enige passende methode om in dit geval de ruilverhouding te bepalen.

6. *Eventuele moeilijkheden*

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

D. Timing van terbeschikkingstelling van bepaalde documenten aan de aandeelhouders

Met toepassing van art. 697 W.Venn., heeft elke aandeelhouder van WDP het recht om uiterlijk één maand vóór de datum van de buitengewone algemene vergadering die over het fusievoorstel moet besluiten (de "BAV") op de zetel van WDP kennis te nemen van: (i) het fusievoorstel, (ii) de fusieverslagen 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 de over te nemen vennootschap, 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 elke 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.

* *
*

Wij nodigen u hierbij uit om de Fusies goed te keuren.

Getekend in twee originelen op 10 oktober 2013 door de zaakvoerder. Eén exemplaar wordt neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel. Het tweede exemplaar wordt bijgehouden op de zetel van WDP.

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



Tony De Pauw
Vaste vertegenwoordiger