



WDP

warehouses with brains

**WAREHOUSES DE PAUW Comm. VA
(afgekort WDP)**

Commanditaire vennootschap op aandelen, Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht

Openbare aanbieding in België van

3,375 % vastrentende obligaties met vervaldatum 13 juni 2021

Uitgifteprijs: 101,875%

Bruto actuariel rendement op de uitgifteprijs: 3,073 %

ISIN Code: BE0002216829

voor een verwacht bedrag van minimum EUR 75.000.000 en maximum EUR 125.000.000

Uitgiftedatum: 13 juni 2014

Een aanvraag werd ingediend tot notering van de Obligaties en toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels

Samenvatting van het Prospectus van 19 mei 2014 met betrekking tot de Obligaties.

Joint Lead Managers

BNP Paribas Fortis

Belfius Bank

ING Bank

KBC Bank

Coordinator

BNP Paribas Fortis

SAMENVATTING

Deze samenvatting werd opgesteld overeenkomstig de inhoudelijke vereisten en vormvereisten van de Prospectusverordening, zoals recent gewijzigd. Voor doeleinden van de Prospectusverordening zijn samenvattingen opgesteld op basis van openbaarmakingverplichtingen die gekend zijn als 'Elementen'. Deze Elementen zijn genummerd in Afdelingen A – E (A.1 – E.7).

Deze samenvatting bevat alle Elementen die dienen te worden inbegrepen in een samenvatting voor dit type van effecten en type van emittent. Omdat sommige Elementen niet dienen te worden besproken, kunnen er lacunes zijn in de volgorde van de nummering van de Elementen.

Ook wanneer een Element moet worden opgenomen in de samenvatting omwille van het type van effecten en/of type van emittent, is het mogelijk dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot het betrokken Element. In dat geval zal een korte beschrijving van het Element worden inbegrepen in de samenvatting met de vermelding 'niet van toepassing'.

Woorden en uitdrukkingen die gedefinieerd worden in Deel V van het Prospectus (Voorwaarden van de Obligaties) zullen in deze samenvatting dezelfde betekenis hebben.

Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

- | | | |
|-----|---|--|
| A.1 | Inleiding | Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus en iedere beslissing om te beleggen in de Obligaties moet gebaseerd zijn op een bestudering van het volledige Prospectus door de belegger. Wanneer er een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de belegger die als eiser optreedt, volgens de nationale wetgeving van de Lidstaten, eventueel de kosten van de vertaling van het Prospectus moeten dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De Emittent heeft deze samenvatting opgesteld en kan niet burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld op grond van deze samenvatting en de Franse vertaling ervan, tenzij de inhoud ervan, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Obligaties te beleggen. |
| A.2 | Uitdrukkelijke toestemming van de Emittent voor het gebruik van het Prospectus mede ten aanzien van de verdere doorverkoop of de definitieve | De Emittent stemt in met het gebruik van het Prospectus voor doeleinden van een openbare aanbieding in België van 3,375% vastrentende obligaties, met vervaldatum 13 juni 2021 voor een minimaal nominaal bedrag van EUR 75.000.000 en maximum nominaal bedrag van EUR 125.000.000, door iedere financiële tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) die gemachtigd is om zulke aanbiedingen te doen onder de Richtlijn betreffende Markten |

plaatsing van de Obligaties door Financiële Tussenpersonen

voor Financiële Instrumenten (Richtlijn 2004/39/EG) (elk een **Financiële Tussenpersoon**).

Vermelding van de aanbodingsperiode waarin de verdere doorverkoop of de definitieve plaatsing van de Obligaties door Financiële Tussenpersonen kan plaatsvinden en waarvoor toestemming tot het gebruik van het Prospectus is verleend

De toestemming om dit Prospectus te gebruiken begint op 22 mei 2014 en eindigt op 10 juni 2014 (ongeacht een mogelijke vervroegde afsluiting van de Aanbodingsperiode).

Alle andere duidelijke en objectieve aan de toestemming verbonden voorwaarden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus

De toestemming om dit Prospectus te gebruiken wordt gegeven voor een openbare aanbieding in België.

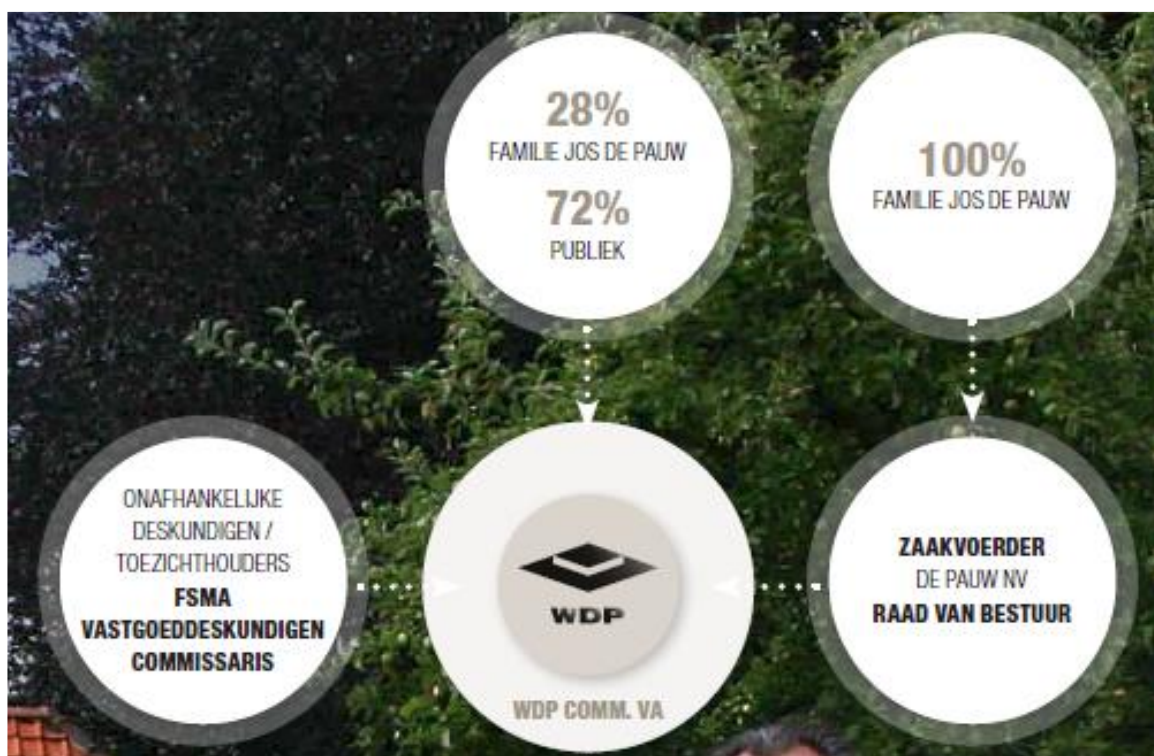
Duidelijk bericht aan de beleggers dat, ingeval een aanboding door een Financiële Tussenpersoon plaatsvindt, deze Financiële Tussenpersoon op het moment dat de aanboding plaatsvindt aan de beleggers informatie over de voorwaarden van de aanboding zal verstrekken

Elk aanbod en elke verkoop van de Obligaties door een Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) zal gedaan worden overeenkomstig de voorwaarden en afspraken overeengekomen tussen de Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) en de belegger, met inbegrip van de prijs, de allocatie en de kosten en/of belastingen gedragen door de belegger. Noch de Emittent noch de Joint Lead Managers zijn partij bij de afspraken met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties tussen dergelijke Financiële Tussenpersoon en een belegger. Dit Prospectus bevat geen voorwaarden van enige Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers). De voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties zullen beschikbaar gesteld worden door de Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) op het relevante tijdstip gedurende de aanbodingsperiode

die een aanvang neemt op 22 mei 2014 en een einde neemt op 10 juni 2014. Noch de Emittent noch enige Joint Lead Manager is verantwoordelijk of aansprakelijk voor die informatie.

Afdeling B – Emittent

B.17	Rating toegewezen aan de Emittent of de Obligaties	Niet van toepassing. De Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating en de Emittent is op dit ogenblik niet van plan om op een latere datum een kredietrating voor de Emittent of de Obligaties aan te vragen.
B.33	Officiële en handelsnaam van de Emittent (B.1)	Warehouses De Pauw (WDP).
	Vestigingsplaats / Rechtsvorm / Wetgeving / Land van oprichting (B.2)	<p>De Emittent is een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, 1861 Meise/Wolvertem, België, met ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel).</p> <p>Als openbare vastgoedbevak valt WDP onder het toepassingsgebied van de Wet van 3 augustus 2012 en van het KB van 7 december 2010.</p>
	Beschrijving van de Groep en de plaats van de Emittent in de Groep (B.5)	<p>De Emittent WDP Comm. VA is de moedermaatschappij van de Groep. Meer specifiek is de Emittent eigenaar van een aantal dochtervennootschappen. Het vastgoed in België is eigendom van de Emittent, behoudens het vastgoed aangehouden door de vennootschappen Breker Immo NV en Eurologistik 1 Freehold BVBA. De overige dochtervennootschappen betreffen filialen die het buitenlands vastgoed aanhouden (met name in Nederland, Frankrijk en Roemenië). De Pauw NV is de beherende vennoot en statutaire zaakvoerder van de Emittent, die de rechtsvorm heeft van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen.</p>



	DEEL VAN HET KAPITAAL	
	31 DEC. 13	31 DEC. 12
ONDERNEMINGEN INTEGRAAL OPGENOMEN IN DE CONSOLIDATIE		
NAAM en volledig adres van de ZETEL		
WDP Nederland NV - Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Nederland met deelneming in WDP Development NL NV - Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Nederland *	100%	100%
WDP France SARL - Rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP CZ SRO - Hvězdova 1716/2b - 140 78 Praag - Tsjechië**	0%	100%
Eurologistik 1 Leasehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België***	100%	0%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België***	100%	0%
Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België****	100%	0%
ONDERNEMINGEN DIE PROPORTIONEEL WORDEN OPGENOMEN IN DE CONSOLIDATIE		
WDP Development RO SRL – 1 Baia de Arama Street, building C1, 1 st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië	51%	51%
<p>* WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV.</p> <p>** Op 20 juni 2013 realiseerde WDP de verkoop van 100% van de aandelen in zijn Tsjechische dochteronderneming WDP CZ. De transactie omhelsde een totale waarde van de Tsjechische vastgoedportefeuille van 25 miljoen euro. Een deel van de koopprijs zal voldaan worden via een uitgestelde betaling voor een bedrag van 6 miljoen euro (waarvan reeds 1 miljoen euro werd voldaan op 31 december 2013). Van 1 januari 2013 tot en met de closing werden de inkomsten uit de Tsjechische activa verwerkt als financieel inkomen.</p> <p>*** Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Leasehold BVBA en Eurologistik 1 Freehold BVBA, die de rechten hebben op een bestaande logistieke site van circa 75.000 m² in de strategisch gelegen industriezone Cargovil te Vilvoorde, verworven voor 46,1 miljoen euro. In het kader van de behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging en het nastreven van synergie-effecten binnen de WDP-groep, fuseerde WDP begin oktober 2013 met haar 100% dochtervennootschap Eurologistik 1 Leasehold BVBA. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.</p> <p>**** Begin september 2013 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Breker Immo NV. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw van ruim 12.000 m² dat via deze transactie werd verworven voor een bedrag van 4,6 miljoen euro. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.</p>		

**Belang in het kapitaal
of de stemrechten van
de Emittent (B.6)**

Op 26 oktober 2012 heeft de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapsstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïstitutionaliseerd. De familie Jos De Pauw bezit momenteel 4.437.539 aandelen WDP van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP. De Pauw NV is houder van 1.720 aandelen. Samen houden zij 27,61% van de stemrechtverlenende effecten van WDP aan.

De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

De leden van dit Beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, dat voor 100% gecontroleerd wordt door de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA.

Op 31 december 2013 bedroeg de participatie van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nog steeds meer dan 3%.

WDP ontving tevens een melding van BNP Paribas Investment Partners NV dat zij op 14 juni 2013 een participatie in aandelen WDP aanhield van 3,73%.

Verder ontving WDP een melding van AXA Investment Managers NV dat zij op 10 december 2013 een participatie in aandelen WDP van 3,03% aanhield.

**Belangrijke
historische financiële
informatie (B.7)**

RESULTATENREKENING <i>(in euro x 1 000)</i>	2013	2012	2011	Q1 2014 *	Q1 2013 *
Huurinkomsten	84.239	75.897	63.752	22.266	20.139
Met huur verbonden kosten	-1.207	-513	-649	-139	-44
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	83.032	75.384	63.103	22.128	20.095
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.415	6.033	5.159	1.862	1.758
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.372	-7.267	-5.946	-2.173	-2.075
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	7.595	7.185	6.778	1.538	915

VASTGOEDRESULTAAT	89.670	81.335	69.094	23.354	20.693
Technische kosten	-1.510	-1.396	-1.278	-461	-361
Commerciële kosten	-410	-579	-271	52	-74
Beheerskosten vastgoed	-659	-174	146	-186	-186
VASTGOEDKOSTEN	-2.579	-2.149	-1.403	-700	-621
OPERATIONEEL					
VASTGOEDRESULTAAT	87.090	79.186	67.691	22.655	20.073
Algemene kosten van de vennootschap	-4.951	-4.914	-4.362	-1.355	-1.144
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	82.140	74.272	63.329	21.299	18.928
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	651	101	17	13	1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.620	1.757	3.399	1.335	283
OPERATIONEEL RESULTAAT	81.171	76.130	66.745	22.647	19.211
Financiële inkomsten	2.261	794	1.365	361	774
Netto intrestkosten	-24.197	-21.991	-20.066	-6.034	-5.625
Andere financiële kosten	-280	-115	-216	49	-19
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.838	-18.488	-17.272	-5.875	5.056
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.378	-39.800	-36.189	-11.598	186
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	79.792	36.330	30.556	11.049	19.398
BELASTINGEN	-118	-1.004	-852	-148	-113
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES	n/r	n/r	n/r	-262	-193
NETTORESULTAAT	79.674	35.326	29.704	10.640	19.093
Aantal aandelen op het einde van het boekjaar	16.079.247	14.194.272	12.958.501	16.079.247	15.081.692
Nettoresultaat/aandeel (in euro)**	5,15	2,49	2,29	0,66	1,27
Verwaterd nettoresultaat/aandeel (in euro)***	4,96	2,34	2,29	0,66	1,27
NETTORESULTAAT	79.674	35.326	29.704	10.640	19.093
ANDERE ELEMENTEN VAN GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN WINST- EN VERLIESREKENING	-2.041	-1.691	-1.480	-587	-634
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-2.041	-1.691	-178	-587	-634
GLOBAAL RESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR	77.633	33.635	28.224	10.053	18.459

Toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep

77.633 33.635 28.224 10.053 18.459

* Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot de vergelijkbare voorgaande periode.

** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

*** Berekening op basis van het totaal aantal aandelen.

BALANS	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/03/2014*	31/03/2013*
(in euro x 1 000)					
Vaste activa	1.290.049	1.146.822	992.410	1.302.748	1.130.728
Immateriële vaste activa	114	213	310	131	186
Vastgoedbeleggingen	1.194.061	1.060.615	908.089	1.203.789	1.036.803
Andere materiële vaste activa	77.605	69.018	68.185	66.169	67.767
Financiële vaste activa	11.466	11.396	11.418	23.314	20.863
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.802	5.580	4.408	6.726	5.110
Deelnemingen in joint ventures	n/r	n/r	n/r	2.617	-
Vlottende activa	17.973	49.603	26.474	17.408	54.359
Activa bestemd voor verkoop	2.179	34.564	14.310	1.231	36.229
Handelsvorderingen	3.613	5.550	6.649	5.809	6.247
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.990	5.300	1.431	5.296	7.223
Kas en kasequivalenten	1.911	1.801	1.704	1.038	969
Overlopende rekeningen	3.280	2.388	2.380	4.034	3.690
TOTAAL ACTIVA	1.308.022	1.196.424	1.018.884	1.320.156	1.185.087
Eigen vermogen	527.080	450.181	401.334	537.139	468.677
Kapitaal	124.898	117.349	106.336	124.898	117.425
Uitgiftepremies	177.057	138.428	94.168	177.057	138.428
Reserves	145.451	159.078	171.126	224.543	193.731
Nettoresultaat van het boekjaar	79.674	35.326	29.704	10.640	19.093
Verplichtingen	780.942	746.244	617.550	783.017	716.410
Langlopende verplichtingen	587.616	554.473	477.594	544.609	560.666
Vorzieningen	1.073	1.071	1.112	1.060	1.065
Langlopende financiële schulden	537.377	481.446	422.536	488.397	492.959
Andere langlopende financiële verplichtingen	49.062	69.838	51.978	55.152	64.880
Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	103	2.118	1.968	-	1.762
Kortlopende verplichtingen	193.327	191.771	139.956	238.408	155.744

Kortlopende financiële schulden	173.477	178.418	126.187	220.346	139.161
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.386	10.274	10.225	11.002	10.036
Andere kortlopende verplichtingen	1.280	1.178	2.348	477	577
Overlopende rekeningen	4.184	1.901	1.196	6.232	5.439
TOTAAL PASSIVA	1.308.022	1.196.425	1.018.884	1.320.156	1.185.087

* Ten gevolge van de inwerkingtreding van 'IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten' werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot de vergelijkbare voorgaande periode.

Belangrijke pro forma financiële informatie (B.8)

Niet van toepassing. Er wordt geen pro forma financiële informatie opgenomen in dit Prospectus.

Winstprognose of – raming (B.9)

Zoals aangekondigd bij de start van het jaar, verwacht WDP in dit bouwjaar 2014 een verdere stijging van het netto courant resultaat. Het netto-investeringsvolume van circa 115 miljoen euro gerealiseerd in 2013, zal tijdens het boekjaar 2014 volledig bijdragen aan het resultaat. Daarnaast zijn er verschillende opgestarte nieuwbouwprojecten die pas volledig zullen bijdragen aan het resultaat vanaf 2015-16.

Er wordt tevens uitgegaan van verdere groei, waarbij het investeringspotentieel dat gecreëerd wordt door het keuzedividend en de bevestigde, onbenutte kredietfaciliteiten zullen aangewend worden voor het recent aangekondigde pakket aan investeringen van ruim 50 miljoen euro, rekening houdende met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van circa 56%.

Op basis van de gerealiseerde winst over het eerste kwartaal van 2014 en de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar, verwacht WDP een stijging van het netto courant resultaat tot 4,00 euro per aandeel (circa 66 miljoen euro) tegenover 3,85 euro per aandeel (circa 60 miljoen euro) in 2013. Deze verwachte groei zou tevens moeten toelaten om het dividend opnieuw te laten stijgen met 5% tot 3,40 euro bruto per aandeel.

In 2014 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen reeds 70% kon verlengd worden (tegenover 60% bij de start van het jaar). Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 95% voor 2014.

	Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.
Voorbehoud in de afgifte van verklaring (B.10)	Niet van toepassing: er werd door de commissaris geen voorbehoud in de afgifte van verklaring met betrekking tot de historische financiële informatie opgenomen.
Aantal Aandelen / Nominale waarde (C3)	Op datum van het Prospectus wordt het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 16.079.247 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.
Beschrijving van het dividendbeleid (C7)	WDP heeft een duurzaam en voorzichtig – maar aantrekkelijk – dividendbeleid dat zich vertaalt in een aanhoudend hoog en bovendien geleidelijk stijgend dividend per aandeel. Door een deel van de winst te reserveren, kan bovendien een buffer voor te toekomst worden opgebouwd. Over de laatste 3 jaar heeft WDP tevens telkens met succes een keuzedividend aangeboden aan zijn aandeelhouders waarbij telkens voor ruim 70% van de aandeelhouders koos voor het dividend in aandelen (wat leidt tot een retentie van middelen binnen de vennootschap die haar vermogenspositie versterken. Voor 2014 heeft de onderneming wederom de mogelijkheid aangeboden aan de aandeelhouders.
Voornaamste risico's verbonden aan de Emittent (D2)	<p>Hieronder volgt een overzicht van de voornaamste risico's die een negatieve invloed kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om haar verbintenissen met betrekking tot de Obligaties na te komen (voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar Deel II van het Prospectus (<i>Risicofactoren</i>)).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algemene marktrisico's: Wijzigingen in de algemene economische omstandigheden in de markten waar het vastgoed van de Groep is gelegen, zouden een negatieve impact kunnen hebben op onder andere de omvang van de huurinkomsten van de Groep, de waarde van haar vastgoedportefeuille en haar groeivoorzichten. • Operationele risico's: De Groep is blootgesteld aan bepaalde operationele risico's inzake (o.m.) strategische beslissingen van de Emittent, het vermogen van de Emittent om succesvol vastgoed te verwerven, te vervreemden of te (her)ontwikkelen, de bezettingsgraad van het vastgoed, de verhuuractiviteit (vroeger dan verwachte stopzettingen van huurovereenkomsten of onverwachte omstandigheden,

zoals faillissementen of verhuizingen), concentratierisico, onderhoud en herstellingen, en herwaarderingsverliezen.

- **Financiële risico's:** deze risico's houden o.m. verband met het tegenpartijrisico, het liquiditeitsrisico, de convenanten en wettelijke financiële parameters, het renterisico, en het valutarisico.
- **Reglementaire risico's:** dit betreft o.m. het risico op verlies van de speciale belastingregimes/statuten (de Belgische, Nederlandse en Franse REIT-regimes); waaronder de Groep actief is (wat leidt tot een lagere belastingdruk op het niveau van de Groep). De Groep zou nadelig kunnen worden beïnvloed door Europese regelgeving en de omzetting daarvan (ingeval entiteiten van de Groep onder het toepassingsgebied daarvan zouden vallen), zoals de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) en de Europese regelgeving betreffende OTC-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (de European Market Infrastructure Regulation of EMIR). Ingeval Groepsvennootschappen zouden worden beschouwd als een AIF onder AIFMD (zoals geïmplementeerd in de Belgische wetgeving), zou de Groep nadelig worden beïnvloed. Op 24 april 2014 werd echter een wetsontwerp goedgekeurd dat het statuut van de “gereguleerde vastgoedvennootschappen” regelt (de GVV-Wet). De GVV-Wet bevat een nieuw wettelijk kader dat de vastgoedbedrijven die momenteel het statuut van vastgoedbevak hebben, de mogelijkheid zal bieden om een vorm aan te nemen die niet de toepassing van de AIFMD-wetgeving met zich zou meebrengen, voor zover de reële economische activiteit van de vennootschap zou beantwoorden aan de kenmerken en vereisten omschreven in de GVV-Wet. De Emittent zal nagaan of het mogelijk en opportuun is voor de Vennootschap (onder meer gelet op haar activiteiten) om haar aandeelhouders voor te stellen om van statuut te veranderen.
- **Andere risico's:** dit betreft o.m. het verloop van sleutelpersoneel, de invloed van politieke beslissingen, en gerechtelijke procedures (inclusief fiscale en administratieve controles en sancties).

- B.34 Beleggingsbeleid** Het beleggingsbeleid in het kader van de uitvoering van het maatschappelijk doel, zoals bepaald in de statuten van de Emittent, strekt ertoe de beleggingsrisico's te minimaliseren en op passende wijze te spreiden, waarbij de Emittent haar beleggingsbeleid zal oriënteren naar een gediversifieerde vastgoedportefeuille met, in hoofdorde, beleggingen in semi-industriële en industriële gebouwen, bestemd voor fabricage, distributie, opslag en andere logistieke functies, gelegen op gunstige locaties, alsmede in grond bestemd voor dergelijke gebouwen en in vastgoed, bestemd voor andere functies, dat hoort bij dergelijke gebouwen. In bijkomende orde wordt belegd in ander vastgoed en andere vastgoedtypes. De gebouwen die beoogd worden, zijn geografisch gespreid over heel Europa, met de nadruk op België en de Europese Unie en groeizones die daarvan in de toekomst deel kunnen uitmaken.
- B.35 Grenswaarden voor leningen / vreemd vermogen** De totale schuldenlast van een vastgoedbevak, zoals gedefinieerd in het KB van 7 december 2010, mag niet meer dan 65% van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten.
- De jaarlijkse financiële kosten die verbonden zijn aan de schuldenlast van de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen op geen enkel moment hoger zijn dan 80% van de het netto-bedrijfsresultaat van de vastgoedbevak, bepaald overeenkomstig artikel 55 van het KB van 7 december 2010.
- Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare vastgoedbevak 50% overschrijdt, dient de openbare vastgoedbevak een financieel plan op te stellen overeenkomstig de richtlijnen van het KB van 7 december 2010. Dit financieel plan dient een uitvoeringsschema te bevatten, en een beschrijving te geven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio 65% zou overstijgen. Eind maart 2014 bedroeg de schuldratio 54,6% op geconsolideerd niveau. De Emittent heeft een financieel plan opgemaakt overeenkomstig het KB van 7 december 2010.
- B.36 Toezichthouder** De Emittent is als instelling voor collectieve belegging onderworpen aan het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de FSMA).

- B.37 **Beleggersprofiel** De aanbieding van de Obligaties is gericht op Particuliere Beleggers.
- B.38 **20% concentratie beleggingen** Aangezien de Vennootschap geen afwijking vereist op artikel 39, § 1 van het KB van 7 december 2010 dat bepaalt dat geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, is element B.38 van Bijlage XXII van de Prospectusverordening niet van toepassing
- B.39 **40% concentratie beleggingen** Aangezien de Vennootschap geen afwijking vereist op artikel 39, § 1 van het KB van 7 december 2010 dat bepaalt dat geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, is element B.39 van Bijlage XXII van de Prospectusverordening niet van toepassing
- B.40 **Dienstverleners / vergoedingen** WDP doet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen voor de periodieke of occasionele waarderingen van de onderdelen van de portefeuille van de Groep. Deze vastgoeddeskundigen zijn (i) Stadim CVBA, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2) en vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, (ii) Cushman & Wakefield Inc., met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58 Bus 7, vertegenwoordigd door de heer Kris Peetermans, (iii) DTZ Zadelhoff, met maatschappelijke zetel te 1077 BG Amsterdam – Nederland, Apollolaan 150, vertegenwoordigd door de heer Frans Van Hoeken, en (iv) BNP Paribas Real Estate, met maatschappelijke zetel te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – Frankrijk, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, vertegenwoordigd door de heer Jean-Claude Dubois.
- De remuneratie van de vastgoeddeskundigen staat los van de waarde van het vastgoed en is gebaseerd op een vast ereloon per te waarden pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarden oppervlakte. De honoraria van de vastgoeddeskundigen bedroegen in 2013 EUR 256.231 (exclusief BTW).
- De financiële dienst wordt verzekerd door ING België NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, vertegenwoordigd door de heer Marc Sanders.
- De honoraria voor de financiële dienst (exclusief deze voor de commissaris) worden bepaald op basis van marktconforme

		voorwaarden, als een percentage op het volume van de betrokken transacties (zoals dividenduitkeringen, keuzedividend, etc.) en zijn onafhankelijk van de vennootschap. De erelonen voor de financiële dienst bedroegen in het boekjaar 2013 EUR 110.710 (exclusief BTW).
B.41	Identiteit van bewaarders	Niet van toepassing. De Emittent heeft geen vermogensbeheerder, beleggingsadviseur, bewaarder, trustee of andere vertrouwenspersoon.
B.42	Frequentie bepaling intrinsieke waarde	De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt door vier onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan het einde van ieder boekjaar, ieder kwartaal en op ad hoc basis bij uitgifte van aandelen, acquisities of overdrachten van vastgoed.
B.43	Kruiselingse verplichtingen in andere instellingen voor collectieve belegging	Niet van toepassing. De Emittent is geen instelling voor collectieve belegging die participaties heeft in andere instellingen voor collectieve belegging.
B.44	B.7 en melding van eventueel gebrek aan werkzaamheden en financiële overzichten	Niet van toepassing. De Emittent heeft werkzaamheden en er zijn op de datum van het registratiedocument financiële overzichten opgesteld.
B.45	Beschrijving van de portefeuille	Onderstaande tabel geeft een beknopt overzicht van de vastgoedportefeuille van de Groep op 31 maart 2014, met aanduiding van het type vastgoed en de locatie.

	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites (#)	63	31	8	3	105
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.271.639	721.494	150.113	11.479	2.154.725
Grond (in m ²)	2.504.324	1.179.049	376.174	860.977	4.920.524
Fair value (in miljoen euro)	686,4	438,3	80,3	26,6	1.232
% van de totale fair value	56%	36%	6%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende Q1 2014	-0,1%	0,4%	0,6%	-0,8%	0,1%
Leegstand (EPRA) ^{1, 2}	3,2%	4,0%	7,1%	0,0%	3,7%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (j) ²	5,5	8,5	3,5	9,0	6,5
WDP brutohuurrendement ³	7,7%	8,9%	8,7%	9,3%	8,2%
Effect leegstand	-0,2%	-0,4%	-0,6%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,1%	7,8%	7,9%	9,0%	7,4%

¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). www.epra.com.

² Exclusief zonnepanelen.

³ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto (cash) huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedaftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

B.46 Indicatie van de meest recente intrinsieke waarde per effect De netto-actiefwaarde (reële waarde) per Bestaand Aandeel bedraagt op 31 maart 2014 EUR 36,90 (incl. dividend).

Afdeling C – Effecten

- C.1 Beschrijving van type en categorie van de Obligaties en security identification number** 3,375 per cent. vastrentende obligaties die vervallen op 13 juni 2021 uitgedrukt in euro.
ISIN BE0002216829; Common Code 107144803.
- C.2 Munteenheden van de Obligaties** EUR
- C.5 Beschrijving van de beperking op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties** Onder voorbehoud van beperkingen in alle jurisdicties met betrekking tot de aanbiedingen, verkopen of overdrachten van obligaties, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar in

overeenstemming met het Belgisch Wetboek van vennootschappen.

C.8	Beschrijving van de rechten gehecht aan de Obligaties, met inbegrip van rangorde en van de op deze rechten geldende beperkingen	De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (zonder afbreuk te doen aan de Negatieve Zekerheid) niet door Zekerheden gedekte verbintenissen van de Emittent en zullen onderling in gelijke rang (<i>pari passu</i>) komen en nemen een gelijke rang met alle andere bestaande en toekomstige niet door Zekerheden gedekte en niet-achtergestelde verbintenissen van de Emittent, met uitzondering van de verbintenissen die bevoorrecht zijn krachtens bepalingen van dwingend recht.
C.9		Cf. C.8 hierboven voor een samenvattende beschrijving van de rechten gehecht aan de Obligaties, met inbegrip van rangorde en van de op deze rechten geldende beperkingen.
	Nominale rente	Elke Obligatie brengt interest op vanaf de Uitgiftedatum aan een vaste interestvoet van 3,375 % per jaar.
	Interest Betaaldatum	13 juni van elk jaar tot de Vervaldatum.
	Vervaldatum	13 juni 2021
	Terugbetaalbedrag op Vervaldatum	De Obligaties zullen worden terugbetaald aan 100% van de Nominale Waarde op de Vervaldag.
	Vervroegde Terugbetaling	<ul style="list-style-type: none">• De Obligaties kunnen naar aanleiding van een Wanprestatie (zie hieronder) naar keuze van de Obligatiehouders vervroegd worden terugbetaald tegen de Nominale Waarde samen met vervallen interesten (indien die er zijn) tot de datum van betaling.• De Obligaties kunnen naar keuze van de Emittent vervroegd worden terugbetaald indien de Emittent verplicht is of verplicht zal zijn om bijkomende belastingen te betalen met betrekking tot de Obligaties.• De Obligaties kunnen naar keuze van de Obligatiehouders voor de vervaldatum worden terugbetaald in geval zich een Controlewijziging voordoet. Indien Obligatiehouders Kennisgevingen van Uitoefening van de Controlewijziging Put indienen voor minstens 85% van de totale Nominale Waarde van de Obligaties, kunnen alle (maar niet sommige) Obligaties worden terugbetaald (tegen het Put Terugbetalingsbedrag) naar keuze van de Emittent.
	Put Terugbetalingsbedrag	Het Put Terugbetalingsbedrag is een bedrag per Obligatie berekend door de Berekeningsagent door de Terugbetalingsvoet te vermenigvuldigen met de Nominale

Waarde van deze Obligatie, en, indien nodig, het resultaat naar beneden af te ronden naar de dichtstbijzijnde eurocent, vermeerderd met alle vervallen maar onbetaalde interest van deze Obligatie tot de Controlewijziging Put Datum (niet inbegrepen).

Het Put Terugbetalingsbedrag dat van toepassing is in het geval van een terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging zal het lagere bedrag zijn van (a) 101% van de Nominale Waarde of (b) dergelijk percentage (hoger dan 100%) van de Nominale Waarde, dat zou resulteren in een bruto actuair rendement voor de belegger tussen de Uitgiftedatum en de dag van terugbetaling dat niet hoger is dan de Interestvoet plus 75 punten, en zal dus in alle gevallen overeenkomstig de Voorwaarden de Nominale Waarde en de vervallen maar onbetaalde interest van de Obligatie tot de Controlewijziging Put Datum (niet inbegrepen) omvatten.

Wanprestaties

Indien zich een Wanprestatie voordoet, heeft de Obligatiehouder het recht (maar niet de verplichting) om een Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar te verklaren tegen de Nominale Waarde (samen met de vervallen, niet-betaalde interesten, zo er zijn), tenzij zulke wanprestatie is rechtgezet voor de ontvangst van zulke kennisgeving door de Agent of binnen de hieronder bepaald termijn. Wanprestaties met betrekking tot de Obligaties omvatten: (a) niet-betaling van de hoofdsom of interest met betrekking tot de Obligaties, (b) inbreuk op andere bepalingen, afspraken, overeenkomsten of verplichtingen zoals beschreven in de Voorwaarden van de Obligaties of de Agentovereenkomst, (c) bepaalde wanprestaties met betrekking tot andere Relevante Financiële Schulden (“cross acceleration”), (d) tenuitvoerleggingsprocedures, (e) uitwinning van een Zekerheid, (f) insolventie, (g) reorganisatie, (h) vereffening, (i) onwettigheid, (j) verlies van het statuut van vastgoedbevak behoudens de gevallen bepaald in de Voorwaarden van de Obligaties en (k) stopzetting van notering van de Obligaties.

Cross Acceleration

Er is een Wanprestatie indien enige Relevante Financiële Schuld (andere dan de Obligaties) van de Emittent of van enige Dochtervennootschap voor een totaal bedrag van minstens EUR 15.000.000 of het equivalent (i) niet wordt betaald op de betrokken betaaldatum daarvan of, naar gelang het geval, binnen enige toepasselijke of respijttermijn, (ii) nadat zulke Relevante Financiële Schulden betaalbaar wordt

verklaard of anderszins betaalbaar wordt vóór de betrokken betaaldatum als gevolg van een Wanprestatie, en, in beide gevallen, na ingebrekestelling door de betrokken schuldeisers voor de betaling van die schuld.

Negatieve Zekerheid

De Emittent verbindt zich ertoe om, voor de looptijd van de Obligaties en tot de effectieve en volledige terugbetaling van hoofdsom en betaling van interest met betrekking tot de Obligaties:

- (a) geen Zekerheid te vestigen of te laten bestaan met betrekking tot het geheel of enig deel van zijn huidige of toekomstige onderneming(en), activa of inkomsten tot zekerheid van bepaalde schuldkapitaalmarktinstrumenten van de Emittent of een Dochtervennootschap of met betrekking tot enige garantie of waarborg in verband met bepaalde schuldkapitaalmarktinstrumenten van de Emittent of van een Dochtervennootschap;
- (b) er voor te zorgen dat geen Materiële Dochtervennootschap een Zekerheid vestigt of laat bestaan met betrekking tot het geheel of enig deel van haar huidige of toekomstige onderneming(en), activa of inkomsten tot zekerheid van bepaalde schuldkapitaalmarktinstrumenten van de Emittent of een Dochtervennootschap of met betrekking tot enige garantie of waarborg in verband met bepaalde schuldkapitaalmarktinstrumenten van de Emittent of van een Dochtervennootschap; en
- (c) geen garantie of waarborg verstrekken in verband met bepaalde schuldkapitaalmarktinstrumenten van de Emittent of een Dochtervennootschap, en ervoor te zorgen dat geen Materiële Dochtervennootschap (bepaald op datum van het verstrekken) dat doet.

tenzij, op hetzelfde ogenblik of voordien, de verplichtingen van de Emittent krachtens de Obligaties (i) in gelijke mate en in gelijke rang door Zekerheden worden gedekt of genieten van een garantie of waarborg met substantieel dezelfde voorwaarden, al naargelang het geval, of (ii) genieten van een andere dergelijke Zekerheid, waarborg, garantie of andere regeling die zal worden goedgekeurd door de algemene vergadering van Obligatiehouders, en tenzij dergelijke Zekerheid tot stand komt uit hoofde van wettelijke bepalingen van dwingend recht.

Vertegenwoordiger van de obligatiehouders / Vergadering van obligatiehouders

De voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen voor het bijeenroepen van vergaderingen van Obligatiehouders voor het beraadslagen over aangelegenheden die hen in algemene zin aanbelangen. Op grond van deze bepalingen is de stem van een vastgestelde meerderheid bindend voor alle Obligatiehouders, met inbegrip van Obligatiehouders die de

betreffende vergadering niet hebben bijgewoond of Obligatiehouders die een van de meerderheid afwijkende stem hebben uitgebracht.

Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

De Obligaties evenals de Agentovereenkomst en alle buiten-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties worden beheerst door, en geïnterpreteerd overeenkomstig, het Belgische recht (zonder toepassing van haar bepalingen van internationaal privaatrecht). De rechtbanken van Brussel, België, zijn exclusief bevoegd om alle geschillen te beslechten die zouden voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties en de Agentovereenkomst en alle buiten-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties en dienovereenkomstig dienen alle rechtsvorderingen of procedures die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties en de Agentovereenkomst en alle buiten-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties uitsluitend voor deze rechtbanken te worden ingeleid.

C.10 **Derivatocomponent in interestbetalingen**

Niet van toepassing; de Obligaties hebben geen derivatocomponent in de interestbetalingen.

C.11 **Notering en toelating tot de verhandeling**

Er werd een aanvraag ingediend tot notering van de Obligaties op Euronext Brussels en toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (dit is een gereguleerde markt in de zin van Richtlijn 2004/39/EG van het Europees Parlement en de Raad betreffende markten voor financiële instrumenten) vanaf de Uitgiftedatum.

Afdeling D – Risico's

D.3 **Voornaamste risico's verbonden aan de Obligaties**

Hieronder volgen de belangrijkste risicofactoren die verbonden zijn aan de Obligaties (voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar Deel II van het Prospectus (*Risicofactoren*)). Potentiële beleggers dienen steeds tot hun eigen besluiten te komen vooraleer zij een beslissing om te beleggen nemen. In geval van het verwezenlijken van één of meer van de risicofactoren, lopen potentiële beleggers het risico om de bedragen waarop zij recht zouden hebben, niet terug te krijgen en het geïnvesteerde kapitaal te verliezen.

- De obligaties zijn niet-gewaarborgde schuldinstrumenten. Het zou kunnen dat de Emittent niet in staat zal zijn om de Obligaties terug te betalen op hun Vervaldatum of bij vervroegde terugbetaling ten gevolge van een wanprestatie. Het vermogen van de Emittent om de Obligaties terug te betalen zal afhangen van de financiële toestand en

kredietwaardigheid van de Emittent op het ogenblik van de gevraagde terugbetaling, en kan worden beperkt bij wet, door de voorwaarden van haar schulden en door de overeenkomsten die zij is aangegaan op of voor die datum, die haar bestaande of toekomstige schulden kunnen vervangen, aanvullen of wijzigen.

- Er is geen garantie op een actieve markt voor de Obligaties. Het zou dus kunnen dat beleggers hun Obligaties niet of niet gemakkelijk kunnen verkopen. .
- De marktwaarde van de Obligaties is blootgesteld aan het marktrenterisico en kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent en een aantal bijkomende factoren. De belegger die zijn Obligaties zou willen verkopen voor de Eindvervaldag zal dit moeten doen tegen de marktprijs, die lager zou kunnen zijn dan de Nominale Waarde.
- De Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald om fiscale redenen, in geval van wanprestatie en in geval van controlewijziging. In voorkomend geval zou het voor de belegger onmogelijk kunnen zijn om de opbrengsten van de terugbetaling te herbeleggen aan een rendement vergelijkbaar met dat van de Obligaties.
- De Emittent, de Agent en de Joint Lead Managers kunnen worden betrokken bij transacties die een negatieve impact hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Meer bepaald is de Emittent of enige Dochtervennootschap toegetreden, of kan die toetreden, in het kader van een normale handelsrelatie met haar banken, tot bilaterale leningen, overeenkomsten en andere bilaterale kredietfaciliteiten met de Agent en de Joint Lead Managers en hebben zij garanties en andere zekerheden verstrekt, of zouden deze kunnen verstrekken, ten voordele van de Agent of de Joint Lead Managers. Sommige leningen en kredietfaciliteiten moeten worden terugbetaald vóór de Eindvervaldag van de Obligaties. De Obligatiehouders moeten zich ervan bewust zijn dat geen enkele Joint Lead Manager, noch de Agent, wanneer zij optreedt in de hoedanigheid van kredietgever van de Emittent of van een vennootschap verbonden met de Emittent, of zekerheden verkrijgt van de Emittent of van een vennootschap verbonden met de Emittent (in welke hoedanigheid ook), enige verplichting heeft ten opzichte van de Obligatiehouders en in het bijzonder niet verplicht is om de belangen van de Obligatiehouders te beschermen.

Afdeling E – Aanbieding

E.2b Reden voor de aanbieding en

De netto-opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties zullen door de Emittent worden gebruikt voor de algemene bedrijfsdoelen van de Groep en in het bijzonder voor het financieren van de groei van de Groep, en om haar

aanwending van de opbrengsten

financieringsbronnen te diversifiëren. Het is voorzien dat de netto-opbrengsten gebruikt zullen worden voor de recent aangekondigde acquisities van verschillende sites in de Benelux. Een aantal van deze acquisities zijn nog onder opschortende voorwaarde. Indien deze niet zouden worden gerealiseerd, zal het betrokken deel van de opbrengsten van de Obligaties worden gealloceerd aan de in uitvoering zijnde en 100%-voorverhuurde projecten, eveneens in de Benelux.

Algemene bedrijfsdoelen kunnen betrekking hebben op, maar zijn niet beperkt tot, financierings- en operationele activiteiten, investeringen, overnames en herfinanciering van bestaande financiële schulden; de Emittent kan in dit kader uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietfaciliteiten terugbetalen, ook indien afgesloten met verbonden personen van de Joint Lead Managers, teneinde de opbrengsten van de Obligaties niet ongebruikt te laten wanneer er geen onmiddellijk project dient te worden gefinancierd, maar kan opnieuw bedragen afroepen onder deze faciliteiten zodra dit noodzakelijk is om haar groei te financieren.

E.3 **Algemene Voorwaarden van de aanbidding**

<i>Uitgiftedatum</i>	13 juni 2014
<i>Uitgifteprijs</i>	101,875%
<i>Nominale Waarde</i>	EUR 1.000
<i>Aanbiedingsperiode</i>	22 mei 2014 tot 10 juni 2014
<i>Joint Lead Managers</i>	BNP Paribas Fortis, Belfius Bank, ING Bank en KBC Bank
<i>Betaalagent, Berekenningsagent en Domiciliëringsagent</i>	BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor
<i>Noteringsagent</i>	BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor
<i>Rechtsgebieden voor de Openbare Aanbidding</i>	België
<i>Voorwaarden die de Openbare Aanbidding beheersen</i>	De Openbare Aanbidding en de daaropvolgende uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die gangbaar zijn voor dit type verrichting en die uiteengezet zijn in de Plaatsingsovereenkomst, en omvatten, onder andere: (i) de juistheid van de verklaringen

gedaan door de Emittent in de Plaatsingsovereenkomst, (ii) het ondertekenen van de Plaatsingsovereenkomst, de Clearingovereenkomst en de Agentovereenkomst door alle partijen daartoe, (iii) het verlenen van toelating, ten laatste op de Uitgiftedatum, tot verhandeling van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, (iv) de afwezigheid, op de Uitgiftedatum, van negatieve wijzigingen van betekenis (zoals gedefinieerd in de Plaatsingsovereenkomst) die de Emittent of de Groep (zoals gedefinieerd in de Voorwaarden) negatief beïnvloeden en van gebeurtenissen die de verklaringen in de Plaatsingsovereenkomst onjuist hebben gemaakt op de Uitgiftedatum alsof ze werden gedaan op zulke datum, en het vervullen, ten laatste op de Uitgiftedatum, door de Emittent van al haar verplichtingen krachtens de Plaatsingsovereenkomst, en (v) de ontvangst, ten laatste op de Uitgiftedatum, door de Joint Lead Managers van de bevestigingen en documenten, die zijn bepaald in de Plaatsingsovereenkomst, omtrent bepaalde juridische en financiële aangelegenheden met betrekking tot de Emittent.

Als de voorwaarden van de Openbare Aanbieding en de daaropvolgende uitgifte van de Obligaties niet vervuld zijn op de Uitgiftedatum (behoudens het verzaken door de Joint Lead Managers aan voorwaarden die niet zouden kunnen worden vervuld) of als alle Joint Lead Managers een einde stellen aan de Plaatsingsovereenkomst in één van de hiervoor vermelde omstandigheden, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven. De beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst door één van de Joint Lead Managers, brengt niet de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst voor de andere Joint Lead Managers teweeg, maar er bestaat geen verplichting voor de niet-beëindigende Joint Lead Managers om de Obligaties die werden toegewezen aan de beëindigende Joint Lead Manager(s) te plaatsen. In geval van annulering van de uitgifte, zal een mededeling worden gepubliceerd op de website van de Emittent (www.wdp.be) en op de websites van de Joint Lead Managers: BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be (onder “sparen en beleggen”)), Belfius Bank (www.belfius.be/wdp), ING Bank (www.ing.be (onder “Beleggen – Obligaties”)) en KBC Bank (www.kbc.be/wdp).

In dit geval zullen de beleggers die het inschrijvingsbedrag hebben betaald voor de Obligaties voorafgaand aan de annulering van de Openbare Aanbieding, niet de mogelijkheid hebben te genieten van het voordeel van interest