



WAREHOUSES WITH BRAINS

Warehouses De Pauw - Commanditaire Vennootschap op Aandelen
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
met maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België)
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel)

**SAMENVATTING VAN DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP 2.369.560 NIEUWE
AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN
KAPITAAL MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT**

**HET AANBOD BESTAAT UIT EEN OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP DE NIEUWE
AANDELEN IN BELGIË. HET AANBOD WORDT VOORAFGEGAAN DOOR EEN PRIVATE PLAATSING
ONDER VOORBEHOUD VAN EEN VOLLEDIGE CLAW-BACK IN EEN “ACCELERATED
BOOKBUILDING” (EEN VERSNELDE PRIVATE PLAATSING MET SAMENSTELLING VAN EEN
ORDERBOEK)**

Uitgifteprijs	De Uitgifteprijs zal naar verwachting op 17 november 2016 worden bepaald op basis van de Private Plaatsing waaraan uitsluitend Institutionele Beleggers kunnen deelnemen.
Omvang	2.369.560 Nieuwe Aandelen. Het bedrag van het Aanbod, zal naar verwachting op 17 november 2016 worden bepaald op basis van de Private Plaatsing waaraan uitsluitend Institutionele Beleggers kunnen deelnemen.
Onherleidbaar Toewijzingsrecht	De Nieuwe Aandelen zullen onherleidbaar worden toegewezen aan de Bestaande Aandeelhouders die Onherleidbare Toewijzingsrechten bezitten en de andere houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die een order plaatsen gedurende de Inschrijvingsperiode, ten belope van 1 Nieuw Aandeel voor 8 coupons nr. 26. De Onherleidbare Toewijzingsrechten, die vertegenwoordigd zullen zijn door coupon nr. 26, zullen niet verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt.
Inschrijvingsperiode	Van 9:00u (CET) op 21 november 2016 tot en met 17:00u (CET) op 23 november 2016.
Dividend	De Nieuwe Aandelen geven, net zoals de Bestaande Aandelen, recht op dividend over het volledige boekjaar 2016.

**AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP DE
GEREGULEERDE MARKTEN EURONEXT BRUSSELS EN EURONEXT AMSTERDAM**

WAARSCHUWING

Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. Beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de risicofactoren die worden beschreven in afdeling 1 'Risicofactoren' van de Verrichtingsnota en in hoofdstuk 1: "Risicofactoren" (p.4-13) van het Registratiedocument. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen in het kader van het Aanbod moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economisch risico van een belegging in de Aandelen te dragen en moeten in staat zijn om een geheel of gedeeltelijk verlies van hun belegging te dragen.



JOINT GLOBAL COORDINATORS



JOINT BOOKRUNNERS

Samenvatting van 16 november 2016

De Samenvatting vormt, samen met het Registratiedocument van 22 maart 2016 (met inbegrip van alle informatie die daarin werd opgenomen door middel van verwijzing) en de Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die daarin werd opgenomen door middel van verwijzing), het Prospectus voor (i) de openbare aanbidding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen en (ii) de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

De Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota en van de Samenvatting werd op 16 november 2016 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. De goedkeuring van de FSMA houdt geen enkel oordeel in over de verdiensten of de kwaliteit van het Aanbod of van de toestand van de Vennootschap.

Een goedkeuringsverklaring zal samen met het goedgekeurd Prospectus door de FSMA worden overgemaakt aan de bevoegde autoriteit in Nederland, de Autoriteit Financiële Markten (de AFM), en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006.

Een afzonderlijk Pricing Addendum, dat in het Nederlands zal worden opgesteld en dient te worden goedgekeurd door de FSMA, zal naar verwachting als aanvulling op het Prospectus worden gepubliceerd op 18 november 2016 en zal tevens worden overgemaakt aan de AFM en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006. Het Pricing Addendum zal beschikbaar zijn in het Nederlands, het Frans en het Engels. De Verrichtingsnota, het Pricing Addendum, het Registratiedocument en de Samenvatting mogen afzonderlijk worden verspreid. De Verrichtingsnota, de Samenvatting en het Registratiedocument zijn beschikbaar in het Nederlands, het Frans en het Engels. De vertalingen gebeuren onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap. Indien er verschillen zijn tussen de verschillende versies, heeft de Nederlandse versie voorrang. Indien er inconsistentie bestaat tussen de Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting, hebben de Verrichtingsnota en het Registratiedocument voorrang op de Samenvatting en heeft de Verrichtingsnota voorrang op het Registratiedocument.

De Samenvatting werd opgesteld overeenkomstig de vereisten inzake te verstrekken informatie en de vormgeving als bepaald in Bijlage XXII van de Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 ter uitvoering van de Prospectusrichtlijn. Overeenkomstig deze Verordening worden samenvattingen opgemaakt conform de openbaarmakingsvereisten gekend als "Elementen". Deze elementen zijn genummerd als Afdelingen A tot en met E (A.1 - E.7).

De Samenvatting bevat alle Elementen die verplicht deel moeten uitmaken van een samenvatting voor dit type van effecten en emittent. Aangezien sommige Elementen niet moeten worden opgenomen, kunnen er leemtes voorkomen in de nummering van de Elementen.

Zelfs als er een verplichting zou bestaan om een bepaald Element in de Samenvatting op te nemen gelet op het type van effecten en emittent, is het mogelijk dat geen enkele relevante informatie kan worden gegeven in verband met het desbetreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element weergegeven in de Samenvatting met de vermelding dat dit Element niet van toepassing is.

Het Prospectus zal vanaf 16 november 2016 (na beurssluiting) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (Blakebergen 15, 1861 Wolvertem). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de

beleggers bij: (i) ING Belgium SA/NV, na aanvraag op het telefoonnummer: +32 2 464 60 01 (NL), +32 2 464 60 02 (FR) of +32 2 464 60 04 (EN); (ii) Kempen & Co N.V. na aanvraag per e-mail op het volgende adres: equitycapitalmarkets@kempen.com; (iii) ABN AMRO Bank N.V., na aanvraag op het telefoonnummer: +31 20 344 2000 (NL en ENG) en na aanvraag per e-mail op het volgende adres: corporate.broking@nl.abnamro.com; (iv) Belfius Bank SA/NV, na aanvraag op het telefoonnummer: +32 2 222 12 02 (NL, FR en ENG), (v) BNP Paribas Fortis SA/NV, na aanvraag op het telefoonnummer: +32 2 433 41 13 (NL, FR en ENG), en (vi) KBC Securities SA/NV op het telefoonnummer: +32 2 429 37 05 (NL, FR en ENG), KBC Bank SA/NV op het telefoonnummer: +32 3 283 29 70 (NL, FR en ENG), CBC Banque SA/NV op het telefoonnummer: +32 800 92 020 (NL, FR en ENG) en via Bolero op het telefoonnummer: +32 78 353 353 (NL, FR en ENG). Het Prospectus kan vanaf 16 november 2016 (na beursluiting) eveneens worden geraadpleegd op de website van: (i) ING Belgium SA/NV, via www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/aandelentransacties en www.ing.be/transactionsdactions; (ii) Belfius Bank SA/NV, via www.belfius.be/wdp, (iii) BNP Paribas Fortis SA/NV, via www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen en www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer, en (iv) KBC Securities SA/NV, via www.kbcsecurities.be, KBC Bank SA/NV, via www.kbc.be/corporateactions, CBC Banque SA/NV, via www.cbc.be/corporateactions, en via Bolero, via www.bolero.be en op de website van de Vennootschap (www.wdp.eu/kapitaalverhoging2016).

Afdeling A. Inleidingen en waarschuwingen

Element	
A.1	Inleiding en waarschuwingen • Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. • Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen in het kader van de verrichting, moet gebaseerd zijn op de bestudering door de belegger van het gehele Prospectus en alle in het Prospectus verschaft informatie (inclusief via opname door verwijzing), en niet uitsluitend op de informatie opgenomen in deze Samenvatting. • Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie opgenomen in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de desbetreffende lidstaat eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. • Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld doch enkel indien de Samenvatting, 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 Nieuwe Aandelen te investeren.
A.2	Toestemming voor het gebruik van het Prospectus voor latere wederverkoop Niet van toepassing.

Afdeling B. Uitgevende instelling

Element	
B.1	Officiële en handelsnaam Warehouses De Pauw
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving waaronder de Vennootschap werkt en land van oprichting Warehouses De Pauw Comm.VA is een commanditaire vennootschap op aandelen opgericht naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd te Blakebergen 15, 1861 Meise (België). Als Openbare GVV valt Warehouses De Pauw Comm.VA onder de GVV -Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende GVV's.
B.3	Beschrijving van, en kerngegevens die verband houden met, de aard van de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten De hoeksteen van WDP is een pure player strategie die reeds decennia consistent wordt gehanteerd, waarbij er een duidelijke focus is als vastgoedspeler die zich toespitst op de investering in, de ontwikkeling van en de verhuring op lange termijn van kwalitatief hoogstaand en duurzaam logistiek en semi-industrieel vastgoed. WDP is marktleider in de Benelux inzake logistiek en semi-industrieel vastgoed. België, Nederland, Luxemburg en Frankrijk zijn de prioritaire markten, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt Roemenië. Ruim 95% van de WDP-portefeuille is gelegen op toplocaties op de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille De portefeuille is gesitueerd in het economische hart van West-Europa, met een grote concentratie aan consumenten en koopkracht. Hij ligt bovendien in het strategische hinterland van de havens van Antwerpen en Rotterdam, die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa.

Element	
	WDP bouwt zijn vastgoedportefeuille steeds verder uit door het zelf ontwikkelen van opslag- en distributieruimten voor eigen rekening op vraag en op maat van de gebruikers, rekening houdend met de hoogste industriestandaarden. Daarnaast investeert WDP ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuring op lange termijn. De ruggengraat van WDP's beleid vormt de hoge bezettingsgraad, die het resultaat is van langetermijncontracten met huurders die in de eerste plaats als partners beschouwd worden. Als GVV is WDP geen passief fonds, maar een commercieel bedrijf dat gebouwen en vastgoedoplossingen op maat aanbiedt. WDP is bovendien een self-managed company, waarbij het management binnen de Vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders en andere stakeholders. Door de projecten na oplevering of aankoop in portefeuille te houden, blijven de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de Vennootschap. De onafhankelijke schatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate waarderen de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de Activa bestemd voor verkoop en exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (fair value) van EUR 2.036,9 miljoen op 30 september 2016. Per 30 september 2016 bedraagt de totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen 3,2 miljoen m² met een totale geschatte huurwaarde van EUR 140,9 miljoen. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel voor hun rekening (2.573.030 m² en een gezamenlijke huurwaarde van EUR 110,4 miljoen), gevolgd door de kantoorruimten (222.619 m² of EUR 20,3 miljoen huurwaarde), de commerciële ruimten (13.903 m² of EUR 1 miljoen huurwaarde) en diverse bestemmingen (435.763 m² of EUR 9,2 miljoen huurwaarde). De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 95,8% per 30 september 2016, (inclusief de zonnepanelen). Op 30 september 2016 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 7,6 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,8 jaar. Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,9 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,3 jaar. De tien belangrijkste huurders van WDP hebben samen een aandeel van 42,6% in de totale huurinkomsten. De top 20 heeft samen een aandeel van 57,2% in de totale huurinkomsten. Onderstaande grafieken geven een overzicht van een aantal belangrijke kenmerken van de vastgoedportefeuille van WDP per 30 september 2016, zoals een uitsplitsing van de fair value per bestemming en geografisch, spreiding van de reële waarde van de vastgoedportefeuille per kwaliteitsniveau en per type pand.

Element																																																			
	SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER KWALITEITSDOPELING VAN HET PAND <table border="1"> <caption>SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER KWALITEITSDOPELING VAN HET PAND</caption> <thead> <tr> <th>Kwaliteitsopdeling</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Class A warehouse</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>Class A BREEAM warehouse</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>Class B warehouse</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>Cross-dock</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Andere</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Class C warehouse</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER TYPE PAND <table border="1"> <caption>SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER TYPE PAND</caption> <thead> <tr> <th>Type Pand</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>General warehouse</td> <td>64%</td> </tr> <tr> <td>Diepvries</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Gekoeld</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>Cross-dock</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Multiple floor</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Andere (retailen kantoren)</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Semi-industrieel</td> <td>9%</td> </tr> </tbody> </table> SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER TYPE PAND <table border="1"> <caption>SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER TYPE PAND</caption> <thead> <tr> <th>Type Pand</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bestaande gebouwen</td> <td>94%</td> </tr> <tr> <td>Vastgoed-beleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Grondreserve</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Activa bestemd voor verkoop</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE <table border="1"> <caption>GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE</caption> <thead> <tr> <th>Land</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>België</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>Frankrijk</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Roemenië</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Nederland</td> <td>48%</td> </tr> </tbody> </table>	Kwaliteitsopdeling	Percentage	Class A warehouse	65%	Class A BREEAM warehouse	12%	Class B warehouse	11%	Cross-dock	6%	Andere	5%	Class C warehouse	1%	Type Pand	Percentage	General warehouse	64%	Diepvries	1%	Gekoeld	11%	Cross-dock	5%	Multiple floor	4%	Andere (retailen kantoren)	6%	Semi-industrieel	9%	Type Pand	Percentage	Bestaande gebouwen	94%	Vastgoed-beleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	3%	Grondreserve	3%	Activa bestemd voor verkoop	0%	Land	Percentage	België	45%	Frankrijk	4%	Roemenië	3%	Nederland	48%
Kwaliteitsopdeling	Percentage																																																		
Class A warehouse	65%																																																		
Class A BREEAM warehouse	12%																																																		
Class B warehouse	11%																																																		
Cross-dock	6%																																																		
Andere	5%																																																		
Class C warehouse	1%																																																		
Type Pand	Percentage																																																		
General warehouse	64%																																																		
Diepvries	1%																																																		
Gekoeld	11%																																																		
Cross-dock	5%																																																		
Multiple floor	4%																																																		
Andere (retailen kantoren)	6%																																																		
Semi-industrieel	9%																																																		
Type Pand	Percentage																																																		
Bestaande gebouwen	94%																																																		
Vastgoed-beleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	3%																																																		
Grondreserve	3%																																																		
Activa bestemd voor verkoop	0%																																																		
Land	Percentage																																																		
België	45%																																																		
Frankrijk	4%																																																		
Roemenië	3%																																																		
Nederland	48%																																																		
B.4a	Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Vennootschap en de sectoren waarin zij werkzaam is België: In de eerste jaarhelft van 2016 blijft de vraag naar grotere logistieke platformen met een minimum van 20.000 m² groter dan het aanbod. Ook het gebrek aan grote logistieke parken – zoals in Nederland – tempert de inname van vastgoed. Het vastgoed wordt immers gekenmerkt door stand alone units. Deze sites zorgen voor een minder efficiënte supply chain van de gebruiker en verhogen derhalve diens kosten. Investeerders blijven interesse tonen in logistiek vastgoed, weliswaar geremd door een gebrek aan state-of-the-art gebouwen op toplocaties. De as Brussel-Antwerpen blijft een hotspot, gevolgd door de as Limburg-Luik die naar de toekomst toe grotere locaties zal kunnen aanbieden. Nederland: Het sterke jaareinde van 2015 zet zich door doorheen de eerste jaarhelft van 2016. De vraag naar modern logistiek vastgoed blijft hoog en blijft ook stijgen. De opname van bedrijfsruimte is het eerste half jaar stevig gegroeid ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Projecten op risico worden voor het eerst sedert lang gemeld. De groeiende export stimuleert de industriële markt en de bijdrage vanuit de sector van de e-commerce wordt meer en meer significant. Logistieke dienstverleners hanteren steeds vaker een strategie waarbij klanten in een steeds groter gebied vanuit een groot distributiecentrum worden bediend. Deze ontwikkeling werkt de behoefte aan steeds grotere logistieke distributiecentra in de hand, waaraan vaak door het																																																		

Element	
	bestaande aanbod, vooral qua omvang maar ook qua technische eisen, niet kan worden voldaan. Van de kant van de investeerders blijft de vraag eveneens robuust, waarbij de yields aangescherpt worden, voornamelijk in de regio's van de logistieke hubs. Naar verwachting, blijft dit de trend doorheen 2016. Frankrijk: 2016 begon veelbelovend voor de Franse warehouse markt. De inname van kleinere (5.000-10.000 m²) magazijnen nam toe, maar ook het aantal XXL-warehouses kende een opvallende groei. De interesse vanwege investeerders wakkert eveneens aan, gedreven door enerzijds de terugkeer van het ontwikkelen op risico en anderzijds door het feit dat een groot aantal interessante portefeuilles op de markt komen, in combinatie met de voortdurende lage rente. Gedurende het tweede kwartaal bleek de transactiemarkt echter te pauzeren. Voornamelijk het aantal grotere transacties – betreffende warehouses met een oppervlakte van 20.000-40.000 m² - kende een terugval. De B-level magazijnen daarentegen trokken wel fors aan. De regio 'Groot-Parijs' blijft dé toplocatie voor logistiek in Frankrijk. Toch blijken de investeringen in logistiek vastgoed jaar-op-jaar gestegen, voornamelijk gedreven door de verkoop van een aantal medium-sized sites door Angelsaksische fondsen. Roemenië: De economische heropleving die vorig jaar werd ingezet, zette zich verder doorheen de eerste jaarhelft van 2016. Voornamelijk de stijgende activiteit van internationale retailers en logistieke dienstverleners, ondersteunt de vraag naar kwaliteitsvol vastgoed op maat van de klant en wakkert de interesse vanwege investeerders aan. Het beperkte beschikbare aanbod in dit verband, zal de vraag naar verwachting enkel meer doen toenemen in de toekomst.
B.5	Beschrijving van de groep waarvan de Vennootschap deel uitmaakt en de plaats die zij daarin inneemt. WDP heeft een referentieaandeelhouder m.n. de familie Jos De Pauw, die via RTKA maatschap en De Pauw NV 25,90% van de Aandelen aanhoudt. WDP heeft in totaal 7 dochterondernemingen, waarvan 3 in België, 2 in Nederland, 1 in Frankrijk en 1 in Roemenië. WDP bezit – al dan niet rechtstreeks - 100% van de aandelen in haar dochtervennootschappen (Colfridis Real Estate BVBA, Eurologistik 1 Freehold BVBA, WDP Nederland N.V., WDP Development NL N.V, WDP France S.à.R.L), met uitzondering van: - I LOVE HUNGARIA NV (voor 50% aangehouden door WDP (joint venture)). - WDP Development RO SRL (voor 51% aangehouden door WDP (joint venture)).

B.6	Aandeelhouderschap op grond van de transparantieverklaringen Op basis van de tot op datum van deze Samenvatting ontvangen transparantieverklaringen en ervan uitgaand dat het aantal aandelen dat door de desbetreffende aandeelhouders wordt aangehouden niet is gewijzigd sinds de respectieve transparantieverklaringen, zijn de volgende partijen de enige aandeelhouders van de Vennootschap die 3% of meer van de Bestaande Aandelen bezit: <table><tr><th></th><th><i>Aantal (aangegeven) Aandelen</i></th><th><i>Datum van de verklaring</i></th><th><i>In % (op datum van het Prospectus)</i></th></tr><tr><td>Familie Jos De Pauw en De Pauw NV</td><td>4.909.456</td><td>20.05.2016</td><td>25,90%</td></tr><tr><td>BNP Paribas Investment Partners Belgium SA/NV</td><td>584.279</td><td>20.06.2013</td><td>3,08%</td></tr><tr><td>AXA Investment Managers NV</td><td>600.110</td><td>09.09.2016</td><td>3,17%</td></tr><tr><td>Andere (op datum van het Prospectus)¹</td><td>12.862.638</td><td>16.11.2016</td><td>67,85%</td></tr><tr><td>Totaal Aantal Aandelen</td><td>18.956.483</td><td>16.11.2016</td><td>100,00%</td></tr></table> Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet.		<i>Aantal (aangegeven) Aandelen</i>	<i>Datum van de verklaring</i>	<i>In % (op datum van het Prospectus)</i>	Familie Jos De Pauw en De Pauw NV	4.909.456	20.05.2016	25,90%	BNP Paribas Investment Partners Belgium SA/NV	584.279	20.06.2013	3,08%	AXA Investment Managers NV	600.110	09.09.2016	3,17%	Andere (op datum van het Prospectus) ¹	12.862.638	16.11.2016	67,85%	Totaal Aantal Aandelen	18.956.483	16.11.2016	100,00%
	<i>Aantal (aangegeven) Aandelen</i>	<i>Datum van de verklaring</i>	<i>In % (op datum van het Prospectus)</i>																						
Familie Jos De Pauw en De Pauw NV	4.909.456	20.05.2016	25,90%																						
BNP Paribas Investment Partners Belgium SA/NV	584.279	20.06.2013	3,08%																						
AXA Investment Managers NV	600.110	09.09.2016	3,17%																						
Andere (op datum van het Prospectus) ¹	12.862.638	16.11.2016	67,85%																						
Totaal Aantal Aandelen	18.956.483	16.11.2016	100,00%																						
B.7	Belangrijke historische financiële informatie voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak en voor elke latere tussentijdse verslagperiode, en commentaren De onderstaande cijfers, in analytische vorm zoals voor de interne rapportering van de Vennootschap aangewend, vloeien voort uit de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2015, 31 december 2014 en 31 december 2013, uit de halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2016 en 30 juni 2015 (die het voorwerp uitmaken van een beperkt nazicht) en uit de tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over het derde kwartaal van het boekjaar 2015 en 2016 (niet gecontroleerd) en die werden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS). De toepassing van IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten heeft tot gevolg dat de joint venture WDP Development RO vanaf het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2014, is verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode in plaats van de proportionele consolidatiemethode. Dit heeft geen impact op het resultaat, noch op het eigen vermogen van de groep. Echter, de voorstelling is wel veranderd in die zin dat de resultaatsimpact van de joint venture op één lijn wordt verwerkt, namelijk via de rubriek Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Tevens heeft dit in de balans hoofdzakelijk een invloed op de balansrubrieken Vastgoedbeleggingen, Andere materiële vaste activa, Financiële vaste activa en op de Langlopende financiële schulden, aangezien de joint venture uitsluitend wordt verwerkt via de (balans)rubrieken Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen joint ventures.																								

1 Het aantal aandelen in handen van het publiek werd bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn tot kennisgeving van belangrijke deelnemingen krachtens de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.

	31 DEC. 15	31 DEC. 14	31 DEC. 13 (restated)	30 JUN. 16	30 JUN. 15	30 SEP. 16	30 SEP. 15
GECONSOLIDEERDE BALANS							
<i>(in euro x 1 000)</i>							
Immateriële vaste activa	96	93	114	133	130	158	113
Vastgoedbeleggingen	1.796.888	1.461.814	1.167.733	1.926.673	1.687.400	1.973.437	1.717.369
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	74.708	63.699	66.814	74.542	73.613	79.078	75.304
Financiële vaste activa	14.084	13.573	23.384	17.169	13.887	16.685	27.914
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.088	4.500	6.800	3.892	3.352	3.816	3.276
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	3.273	3.333	2.946	2.358	3.307	3.107	3.332
Vaste activa	1.893.137	1.547.013	1.267.792	2.024.767	1.781.689	2.076.282	1.827.308
Activa bestemd voor verkoop	823	1.346	2.179	923	903	166	681
Handelsvorderingen	5.792	6.125	3.578	12.401	14.808	10.841	10.339
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.395	13.922	5.465	3.704	4.894	4.840	6.208
Kas en kasequivalenten	551	234	1.579	633	823	929	732
Overlopende rekeningen	1.582	1.690	2.498	2.564	2.370	4.390	2.193
Vlottende activa	14.143	23.317	15.298	20.226	23.799	21.166	20.152
TOTAAL ACTIVA	1.907.281	1.570.330	1.283.090	2.044.993	1.805.487	2.097.448	1.847.460
Kapitaal	143.568	135.329	124.898	147.004	143.654	147.004	143.568
Uitgiftepremies	304.426	239.399	177.057	333.617	304.426	333.617	304.426
Reserves	177.581	174.016	145.483	246.443	179.891	246.148	179.508
Nettoresultaat van het boekjaar	142.698	64.750	79.674	43.253	61.753	71.384	83.194
Eigen vermogen	768.273	613.494	527.112	770.317	689.724	798.153	710.696
Langlopende verplichtingen	980.884	734.328	565.026	1.009.730	818.843	991.329	881.991
Langlopende financiële schulden	916.010	664.928	514.899	927.680	760.999	907.189	816.743
Andere langlopende verplichtingen	64.874	69.400	50.127	82.051	57.844	84.140	65.248
Kortlopende verplichtingen	158.125	222.509	190.953	264.947	296.921	307.966	254.774
Kortlopende financiële schulden	126.313	198.886	173.477	216.725	265.493	256.287	225.779
Andere kortlopende verplichtingen	31.812	23.623	17.475	48.221	31.429	51.679	28.994
Verplichtingen	1.139.008	956.837	755.978	1.274.677	1.115.764	1.299.295	1.136.765
TOTAAL PASSIVA	1.907.281	1.570.331	1.283.090	2.044.994	1.805.488	2.097.449	1.847.461
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN							
<i>(in euro x 1 000)</i>							
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	117.185	93.438	82.261	64.590	54.161	97.509	85.222
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3.750		324	-30	5	55	5
Opbrengsten van zonne-energie	8.200	6.819	6.353	4.354	4.513	7.450	7.350
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-50	1.567	92	-1.181	-193	-719	-145
Vastgoedresultaat	129.086	101.824	89.030	67.734	58.486	104.295	92.432
Vastgoedkosten	-3.921	-2.830	-2.488	-1.738	-1.686	-2.787	-2.592
Algemene kosten van de vennootschap	-6.213	-5.535	-4.768	-2.559	-2.874	-3.916	-4.482
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	118.952	93.458	81.775	63.436	53.926	97.592	85.358
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-27.147	-25.378	-21.432	-14.979	-12.366	-22.751	-19.512
Belastingen op netto courant resultaat	-450	-152	-40	-55	-120	-99	-184
Latente belastingen op netto courant resultaat	-719	-479	-330	-400	-300	-551	-469
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	302	-113	-426	692	289	1.313	554
AANGEPAST NETTORESULTAAT (EPRA)	90.938	67.337	59.546	48.694	41.429	75.505	65.746
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)							
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	47.690	20.145	-277	17.776	7.801	21.885	13.064
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-76	13	659	5		5	-13
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-259	-455	-1.091	-1.649	-153	-1.475	-136
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)	47.355	19.703	-709	16.132	7.648	20.414	12.915
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)							
Herwaardering van de financiële instrumenten	7.839	-19.375	20.837	-19.839	14.381	-21.930	7.140
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	7.839	-19.375	20.837	-19.839	14.381	-21.930	7.140
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)							
Afschrijving zonnepanelen	-3.010	-2.556		-1.514	-1.493	-2.275	-2.289
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-425	-360		-221	-212	-331	-319
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-3.435	-2.916		-1.735	-1.706	-2.606	-2.607
NETTORESULTAAT (IFRS)	142.698	64.750	79.674	43.253	61.753	71.384	83.194

	Vergelijkende analyse van het resultaat op 30 september 2016 en op 30 september 2015 • Het aangepast nettoresultaat² (EPRA)³ over 9M 2016 bedraagt EUR 75,5 miljoen, met name een stijging met 14,8% in vergelijking met 9M 2015 (EUR 65,8 miljoen). Deze stijging is voornamelijk te verklaren door: - o een sterke stijging van het vastgoedresultaat door de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2015-16. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gedaald met -1,6%, volledig gerelateerd aan het vertrek van huurder V&D te Nieuwegein (Nederland) eind april 2016 (impact -1,6%); - o de verlaging van de gemiddelde kost van de schulden. Het financieel resultaat (exclusief IAS 39) bedraagt EUR -22,8 miljoen over de eerste negen maanden van 2016, een toename tegenover vorig jaar (-19,5 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan financiële schulden. De totale financiële schulden bedragen EUR 1.163,5 miljoen per 30 september 2016 ten opzichte van EUR 1.042,5 miljoen in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,7% gedurende de eerste negen maanden van 2016, tegenover 2,9% gedurende dezelfde periode in 2015; - o daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden; - o dit resultaat omvat tevens EUR 7,5 miljoen aan inkomsten uit zonnepanelen (stabiel tegenover EUR 7,4 miljoen dezelfde periode vorig jaar). • Het resultaat op de portefeuille (IAS 40) over de eerste negen maanden van 2016 bedraagt EUR +20,4 miljoen. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat EUR +12,9 miljoen. • De herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39) bedraagt EUR -21,9 miljoen in de loop van het eerste negen maanden van 2016 (tegenover EUR +7,1 miljoen in de loop van de eerste negen maanden van 2015). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 30 september 2016 als gevolg van de daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2016. • De afschrijvingscomponent (IAS 16) bedraagt EUR -2,6 miljoen over de eerste negen maanden van 2016 (inclusief het resultaat van joint ventures). Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening. • Uit alle voornoemde elementen samen blijkt een nettoresultaat (IFRS) van EUR 71,4 miljoen op 30 september 2016 ten opzichte van EUR 83,2 miljoen op 30 september 2015.
B.8	Bijlage XXII van de Verordening inzake de mededeling van belangrijke pro forma financiële informatie is niet van toepassing.
B.9	Winstprognose of -raming De Vennootschap verwacht voor 2016 een aangepast netto resultaat (EPRA) van EUR 5,30 per aandeel te realiseren (circa EUR 101 miljoen). De geprojecteerde

² Sinds 3 juli 2016 zijn de ESMA guidelines inzake Alternative Performance Measures (APM) van toepassing. WDP bekijkt momenteel de impact daarvan op haar rapportering en zal in de toekomst aanpassingen aanbrengen. In die optiek werd alvast het 'netto courant resultaat (EPRA)' vervangen door 'aangepast nettoresultaat (EPRA)'.

³ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com alsook p. 65 van het Jaarlijks financieel verslag 2015 van WDP.

	stijging bedraagt 9% op basis van het aangepast netto resultaat (EPRA) van 2015, exclusief de netto-impact van EUR 0,15 van twee huurverbrekiingsvergoedingen, namelijk EUR 4,85.
B.10	Bijlage XXII van de Verordening inzake de beschrijving van de aard van enig voorbehoud in de afgifte van de verklaring betreffende de historische financiële informatie is niet van toepassing.
B.11	Verklaring over het werkkapitaal Naar het oordeel van de Vennootschap is het werkkapitaal op datum van de Verrichtingsnota toereikend om haar huidige verbintenissen na te komen over een periode tot en met 31 december 2017.

Afdeling C. Effecten

Element	
C.1	Beschrijving van het type en de categorie effecten die worden aangeboden en/of tot de handel worden toegelaten, inclusief enig security identification number Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met inbegrip van het recht op deelname in de winst van het lopende boekjaar. De Nieuwe Aandelen die door een Bestaande Aandeelhouder worden verworven ten gevolge van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten die voortvloeien uit Aandelen op naam, zullen Aandelen in de vorm van een inschrijving op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap zijn. De andere Nieuwe Aandelen nemen de vorm aan van gedematerialiseerde effecten, ingeschreven op de effectenrekening van de belegger bij zijn financiële tussenpersoon. Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003763779 worden toegekend, dezelfde code als voor de Bestaande Aandelen.
C.2	Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven EUR.
C.3	Aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen. Nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben Op datum van de Samenvatting (d.i. vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen) wordt het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 18.956.483 Bestaande Aandelen, zonder nominale waarde en volledig volgestort.
C.4	Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten <u>Dividenden:</u> De Nieuwe Aandelen zullen dezelfde rechten hebben als de bestaande Aandelen en geven zoals de Bestaande Aandelen recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend met betrekking tot het lopende boekjaar. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupons nr. 27 en volgende aangehecht. De Nieuwe Aandelen geven daarmee recht op de winst vanaf 1 januari 2016. Zie ook Element C.7 ("Beschrijving van het dividendbeleid") en Element E.3 ("Beschrijving van de voorwaarden van de aanbidding")

Element	
	<u>Rechten bij vereffening:</u> Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto-actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de Aandelen terug te betalen. Het eventueel overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de Aandeelhouders in verhouding met hun rechten. <u>Voorkeurrecht c.q. Onherleidbaar Toewijzingsrecht bij kapitaalverhoging in geld:</u> De Vennootschap kan, naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, het voorkeurrecht van de Aandeelhouders voorzien door het Wetboek van vennootschappen, uitsluiten of beperken op voorwaarde dat aan de Bestaande Aandeelhouders een Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 en artikel 11.1 van de statuten van de Vennootschap. Dat Onherleidbaar Toewijzingsrecht voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden: 1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten; 2. het wordt aan de Aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting; 3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per Aandeel aangekondigd; en 4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht die gebeurt in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle Aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. <u>Recht op het bijwonen van en het stemmen op de algemene vergaderingen</u> Aandeelhouders kunnen deelnemen aan de algemene vergaderingen en het stemrecht uitoefenen tijdens deze vergaderingen mits wordt voldaan aan de vereisten zoals bepaald in art. 24 van de statuten van de Vennootschap. Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet. Elke Aandeelhouder kan op de algemene vergadering vertegenwoordigd worden door een gevolmachtigde, al dan niet Aandeelhouder, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.
C.5	Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten Er zijn geen beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Bestaande Aandelen en de Nieuwe Aandelen, andere dan deze die van rechtswege gelden. De referentieaandeelhouder van de Vennootschap, familie De Pauw, is een lock-up verbintenis aangegaan in het kader van het Aanbod voor de aandelen die zij aanhoudt via de maatschap RTKA. De termijn van de lock-up verbintenis is 90 kalenderdagen te rekenen vanaf de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen.
C.6	Toelating tot de handel en plaats van de notering

Element	
	De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 26) zullen op 17 november 2016 na de sluiting van de beurs worden onthecht. De Bestaande Aandelen zullen derhalve vanaf 18 november 2016 ex-coupon nr. 26 worden verhandeld. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen niet verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Een aanvraag werd ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. De toelating tot de verhandeling wordt verwacht plaats te vinden op 28 november 2016.
C.7	Beschrijving van het dividendbeleid Overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 dient de Vennootschap, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen: – 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema opgenomen in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014; en – de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. De algemene vergadering beslist, op voorstel van de Zaakvoerder, over de aanwending van het saldo. Hoewel de Vennootschap het statuut van Openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 W.Venn. waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien het netto-actief bij de afsluiting van het laatste boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet daalt tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. De Zaakvoerder heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar interimdividenden uit te keren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en artikel 32 van de statuten. Onverminderd de bepalingen van de Wet van 14 december 2005 met betrekking tot de afschaffing van de effecten aan toonder, verjaart het recht om betaalbaar gestelde dividenden op gewone aandelen te ontvangen krachtens het Belgisch recht vijf jaar na de uitkeringsdatum; vanaf die datum hoeft de Vennootschap dergelijke dividenden niet langer uit te betalen. Behoudens onvoorziene omstandigheden, stelt de Zaakvoerder van de Vennootschap voor het boekjaar 2016 een dividendverwachting in het vooruitzicht van EUR 4,25 bruto per aandeel, een stijging met 6% tegenover EUR 4,00 bruto voor het boekjaar 2015. De schatting is in de veronderstelling dat alle andere elementen ongewijzigd blijven en onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering die in principe op 26 april 2017 zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2016.

Afdeling D. Risico's

Element	
D.1	Voornaamste risico's in verband met de Vennootschap en haar activiteiten De Vennootschap meent dat de hierna opgesomde risicofactoren een impact kunnen hebben op haar activiteiten en haar hoedanigheid als emittent van de Nieuwe Aandelen. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen

Element	
	die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen. De volgorde waarin de risicofactoren hierna worden gepresenteerd houdt geen verband met de mate van waarschijnlijkheid dat zij voorkomen of de potentiële impact van hun financiële gevolgen. <u>Marktrisico's</u> - Risico's verbonden aan een materiële verslechtering van de economische conjunctuur; - Andere risico's van algemene aard: • Een afnemende vraag naar en/of een overaanbod aan logistiek en semi-industrieel vastgoed; • Een verminderde vraag van investeerders naar logistiek en semi-industrieel vastgoed; • Volatiliteit in de rentevoeten op korte en/of lange termijn op de internationale financiële markten: hevige schommelingen van de belangrijkste rentevoeten op korte en lange termijn kunnen leiden tot (i) een negatieve impact op de kosten en, als gevolg hiervan, op de kasstroom in geval van een stijging van de rentevoeten; en/of (ii) tot sterke schommelingen in de waarde van financiële instrumenten die worden gebruikt om schuld af te dekken; • Een daling van de economische activiteit die een globale prijsdaling tot gevolg heeft; en • Volatiliteit en onzekerheid op de financiële markten. <u>Operationele risico's</u> - <u>Risico's verbonden aan het onvermogen van de Groep om kasstromen te genereren uit vastgoed in portefeuille:</u> het gehele zakencijfer van de Vennootschap bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door de verhuring aan derden. Vroeger dan verwachte stopzettingen van huurovereenkomsten of onverwachte omstandigheden, zoals faillissementen of gedeeltelijke wanbetaling en verhuizingen, kunnen leiden tot een daling van de kasstromen. Dit kan mogelijk een negatieve invloed hebben op de resultaten. - <u>Risico op negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille:</u> De Vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar portefeuille zoals deze blijkt uit de onafhankelijke expertises. De marktwaarde van de vastgoedportefeuille hangt af van (i) factoren die exogeen zijn en waarover de Vennootschap geen controle heeft (bv. dalende vraag of bezettingsgraad in de respectieve submarkten waarin de Vennootschap actief is) en (ii) kwalitatieve factoren (bv. technische toestand van het vastgoed, de commerciële positionering ervan, vereisten inzake kapitaaluitgaven voor inrichtings-, vestigings- en indelingsplannen). - Andere risico's van operationele aard: • Risico's verbonden aan ongeschikte beleidskeuzes; • Risico's verbonden aan een onjuiste beoordeling van economische, fiscale en juridische aspecten bij het overwegen van investeringen; • Risico's verbonden aan het onvermogen om zich succesvol in te laten met het verwerven, vervreemden en (her)ontwikkelen van vastgoed;

Element	
	• Risico's specifiek verbonden aan ontwikkelingsprojecten zoals o.a. de (in)solvabiliteit van de aannemers en het (niet) verkrijgen van vereiste vergunningen; • Concentratierisico; • Risico op structurele en technische achteruitgang van de levenscyclus van gebouwen; • Risico's verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking; • Risico's verbonden aan een onverwachte volatiliteit in de kosten voor onderhoud en herstellingen; en • Risico's verbonden aan het illiquide karakter van de portefeuille. <u>Financiële risico's</u> - <u>Liquiditeitsrisico</u>: Het niet beschikbaar zijn van financiering of een tekort aan financieringsopties kan ertoe leiden dat de Vennootschap problemen ervaart om onder haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of in de aandelenkapitaalmarkten toegang te krijgen tot financiering. Dit kan eveneens leiden tot een hogere kostprijs van de schuld. - <u>Risico van kapitaalkosten</u>: Een combinatie van ongunstige rentebewegingen of hogere risicopremies op de aandelen- en obligatiemarkten zou kunnen leiden tot een gevoelige stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de Vennootschap. - <u>Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters</u>: Het niet in acht nemen van de vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en in het kader van bepaalde wettelijke regimes waaraan de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) onderworpen zijn, kan leiden tot sancties en een verscherpt toezicht van de toezichthouder, alsook tot eventuele opzegging van kredieten. - Andere risico's van financiële aard • Risico's verbonden aan financiële tegenpartijen; • Renterisico; en • Valutarisico. <u>Reglementaire risico's</u> - Risico's verbonden aan het statuut van Belgische REITs, meer bepaald kan een verlies van het statuut van de Vennootschap leiden tot verlies van het fiscaal transparant regime van openbare GVV's alsook tot vervroegde terugbetaling onder de financieringscontracten die de Vennootschap heeft aangegaan; - Risico's verbonden aan het statuut van Nederlandse REITs, meer bepaald is het steeds mogelijk dat er zich wijzigingen voordoen in het wetgevend kader of het beleid inzake FBI's waardoor de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap niet meer aan alle wettelijke eisen van het statuut, zoals de aandeelhouderstoets, kan voldoen. Op datum van het Prospectus heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, WDP Nederland N.V., het statuut van een fiscale beleggingsinstelling of "FBI". In dit kader wordt opgemerkt dat de Nederlandse fiscale administratie recent een nieuwe invulling heeft gegeven aan de aandeelhouderstoets, waardoor de Vennootschap als

Element	
	aandeelhouder van haar FBI-dochter zou dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Hoewel er momenteel gesprekken lopen tussen de Nederlandse fiscale administratie en de Vennootschap, en de Vennootschap meent dat het waarschijnlijk is dat redelijke afspraken zullen kunnen gemaakt worden met de Nederlandse fiscale administratie waarbij het FBI-statuuut behouden blijft, wordt er op gewezen dat verlies van het statuut, hetgeen de Vennootschap niet waarschijnlijk acht, zou leiden tot verlies van het fiscaal transparant regime van FBI's alsook technisch een wanprestatie vormt onder bepaalde kredietfaciliteiten die de Vennootschap heeft aangegaan bij partnerbanken waarmee de Vennootschap een langetermijnrelatie heeft uitgebouwd, en waarmee naar mening van de Vennootschap desgevallend ook nieuwe afspraken kunnen gemaakt worden. De Vennootschap schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal EUR 0,15 per aandeel van het aangepast netto resultaat (EPRA) voor boekjaar 2016 (circa 3% van het verwachte aangepast netto resultaat (EPRA) per aandeel van EUR 5,30 in 2016), waarbij een eventuele materialisatie van dit risico enkel een toekomstige impact zou hebben en in ieder geval niet op de resultaten van 2016. Deze maximale impact werd berekend in het door de Vennootschap niet waarschijnlijk geachte geval dat de gesprekken met de Nederlandse fiscale administratie niet op redelijke wijze zouden kunnen worden afgerond; - Risico's verbonden aan het statuut van Franse REITs, meer bepaald kan een verlies van het SIIC statuut van de Franse dochteronderneming van de Vennootschap een aanzienlijke nadelige impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep; en - Risico's verbonden aan (veranderingen in) het wettelijk kader waarbinnen de Groep handelt: • Risico's verbonden aan (mogelijke wijzigingen van) regelgeving betreffende o.a. ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige wetgeving en milieuwetgeving; • Risico's verbonden aan mogelijke wijzigingen van de fiscale regelgeving van toepassing op de Groep; en • Risico's verbonden aan mogelijke wijzigingen van de boekhoudkundige regels en IFRS. <u>Andere risico's</u> - Risico's verbonden aan verloop van sleutelmedewerkers van de Vennootschap; - Risico's verbonden aan uiteenlopende politieke beslissingen m.b.t. fiscaliteit of subsidiewetgeving; en - Risico van gerechtelijke procedures.
D.3	Voornaamste risico's met betrekking tot het Aanbod en de aangeboden effecten - De beurskoers van de Aandelen kan negatief beïnvloed worden door daadwerkelijke of verwachte verkopen van aanzienlijke aantallen Aandelen op de gereguleerde markten Euronext Brussels of Amsterdam.

	- De beurskoers van de Aandelen kan schommelen en dalen onder de Uitgifteprijs. - Het is mogelijk dat er geen actieve handelsmarkt voor de Aandelen is en er bestaat geen zekerheid dat het Aanbod de handelsactiviteit zal verbeteren, waardoor het mogelijk is dat de Aandelen worden verhandeld tegen een lagere prijs dan de Uitgifteprijs, waardoor het moeilijk kan zijn om de Aandelen te verkopen. In dit kader wordt vermeld dat de Vennootschap een liquiditeitscontract met Kempen & Co N.V. heeft gesloten. - Toekomstige dividenden toegekend door de Vennootschap en/of het dividendrendement op de Aandelen kan lager zijn dan wat in het verleden werd uitbetaald. - Bestaande Aandeelhouders zullen onderhevig zijn aan verwatering indien zij hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet volledig (kunnen) uitoefenen. - Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen niet verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt en Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet worden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode zullen ongeldig en zonder waarde worden. Voor Bestaande Aandeelhouders die niet wensen in te schrijven is het dus niet mogelijk om de Onherleidbare Toewijzingsrechten te gelde te maken op een gereguleerde markt en bijgevolg vergoeding te bekomen voor financiële verwatering. - De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten onder bepaalde omstandigheden en mits publicatie van een persbericht en, in zoverre wettelijk vereist, publicatie van een aanvulling op het Prospectus en naleving van de procedure inzake het wettelijke intrekkingrecht. Er wordt verder op gewezen dat de intrekking van het Aanbod zal leiden tot de nietigheid van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. In voorkomend geval zullen beleggers op geen enkele wijze aanspraak kunnen maken op enige vergoeding. - Het beëindigen van de Underwriting Agreement zou een materieel nadelig effect op de beurskoers en de onderliggende waarde van de Aandelen kunnen hebben. - Beleggers buiten België kunnen beperkt worden om aan dit Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht deel te nemen, in overeenstemming met toepasselijke effectenwetgeving in de jurisdictie waar zij gevestigd zijn, en kunnen onderhevig zijn aan verwatering of andere nadelige financiële gevolgen. - Het is mogelijk dat beleggers niet het recht hebben om deel te nemen aan toekomstige aandelenuitgiftes en onderhevig zijn aan verwatering. - Beleggers horen geen blind vertrouwen te hebben in het groeiplan en de prognose van de Vennootschap, aangezien zulke informatie aanzienlijk kan verschillen van de uiteindelijke resultaten. - Juridische beperkingen op beleggingen kunnen een belegging in de Aandelen beperken. - Beleggers in jurisdicties met valuta's andere dan de euro, lopen een bijkomend risico vanwege de schommelingen in de wisselkoers met betrekking tot hun belegging in de Aandelen.
--	---

Element	
	- Indien effecten- of sectoranalisten geen onderzoeksrapporten over de Vennootschap publiceren of indien zij hun aanbevelingen met betrekking tot de Aandelen in negatieve zin wijzigen, kan de beurskoers van de Aandelen dalen en het handelsvolume afnemen. - Enige verkoop, koop of ruil van Aandelen zou onderworpen kunnen worden aan de Financiële Transactietaks ("FTT"), zoals beschreven in een ontwerp van richtlijn dat momenteel nog het voorwerp van onderhandelingen is. Overeenkomstig de ontwerprichtlijn zal FTT verschuldigd zijn op financiële transacties op voorwaarde dat ten minste één partij bij de financiële transactie gevestigd is of geacht wordt gevestigd te zijn in een deelnemende EU lidstaat, en er een financiële instelling in een deelnemende lidstaat is gevestigd of geacht wordt gevestigd te zijn in een deelnemende lidstaat die een partij is bij de financiële transactie of die handelt in naam van een partij bij de transactie. - De rechten van beleggers als aandeelhouders zullen worden beheerst door Belgische wet- en regelgeving (respectievelijk Nederlandse wet- en regelgeving voor wat betreft de verhandeling van de Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Amsterdam) en kunnen in bepaalde gevallen afwijken van sommige aandeelhoudersrechten in andere vennootschappen in andere landen. - Het kan moeilijk zijn voor beleggers buiten België om een geschil aanhangig te maken of buitenlandse gerechtelijke uitspraken te doen uitvoeren tegen de Vennootschap in verband met het Aanbod. - Een belangrijke aandeelhouder van de Vennootschap kan een belangrijke invloed hebben op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, kan deze mogelijks controleren en kan andere belangen hebben dan deze van de Vennootschap of de andere aandeelhouders. Op datum van deze Samenvatting bezit de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw en De Pauw NV, 25,90 % van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap. - Ten gevolge van de structuur van een commanditaire vennootschap op aandelen, is de Zaakvoerder vrijwel onafzetbaar en kan de beslissingsmacht van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden geblokkeerd. - De Vennootschap is voor de uitgifte van Nieuwe Aandelen in gedematerialiseerde vorm afhankelijk van de operationele regels en procedures van Euroclear.

Afdeling E. Aanbieding

Element	
E.1	Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van het Aanbod, met inbegrip van de geraamde kosten die door de Vennootschap aan de belegger worden aangerekend Indien volledig wordt ingeschreven op het Aanbod, zullen de totale bruto-opbrengsten van het Aanbod, in de veronderstelling dat de Uitgifteprijs gelijk zal zijn aan de slotkoers van EUR 81,56 van 15 november 2016, EUR 193.261.313,60 bedragen. De kosten van het Aanbod, geraamd op maximaal EUR 3,3 miljoen (circa 1,7% van de bruto-opbrengsten), worden betaald door de Vennootschap en moeten

Element	
	worden afgetrokken van de bruto-opbrengsten van het Aanbod, waardoor de netto-opbrengsten, in de veronderstelling dat de Uitgifteprijs gelijk zal zijn aan de slotkoers van EUR 81,56 van 15 november 2016, EUR 190 miljoen bedragen. Er zullen door de Vennootschap geen kosten aan de belegger aangerekend worden.
E.2a	Redenen voor het Aanbod, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten De Vennootschap is van plan om de netto-opbrengsten van de Verrichting, geraamd op EUR 190 miljoen in de veronderstelling dat de Uitgifteprijs gelijk zal zijn aan de slotkoers van EUR 81,56 van 15 november 2016, te gebruiken om nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeiplan 2016-20 kan verderzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad kan handhaven van circa 55 tot 60%. De Vennootschap heeft binnen de context van haar groeiplan 2016-20 reeds EUR 330 miljoen investeringen geïdentificeerd. Hiervan is per 30 september 2016 reeds EUR 115 miljoen verwerkt in de balans, en verwacht de Vennootschap nog een totaalbedrag aan kapitaaluitgaven van EUR 215 miljoen hoofdzakelijk in de komende 18 maanden. De Vennootschap zal de netto-opbrengsten aanwenden voor de financiering van deze investeringspijplijn en het saldo zal gefinancierd worden vanuit de bestaande onbenutte lange termijn kredietfaciliteiten (EUR 180 miljoen per 30 september 2016). Om redenen van het doelmatig beheren van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending ervan ter financiering van de investeringspijplijn, zal de netto-opbrengst van het Aanbod in een eerste instantie worden aangewend om voornamelijk (althans tijdelijk) uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietlijnen terug te betalen, met dien verstande dat de Vennootschap nieuwe leningen kan afroepen onder deze revolving kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei in functie van de geplande investeringen. Op die wijze zal de netto-opbrengst van het Aanbod in combinatie met de bestaande niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen zorgen voor een grotere ontleningscapaciteit en de Vennootschap in staat stellen haar investeringspijplijn in uitvoering te financieren. De Vennootschap zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap, die zullen afhangen van vele factoren, zoals marktcondities, de evolutie van de schuldgraad van de Vennootschap, de planning van kapitaaluitgaven op lopende nieuwbouwprojecten, het vervuld zijn van eventuele gebruikelijke opschortende voorwaarden bij geplande nieuwbouwprojecten (zoals bijvoorbeeld het bekomen van de nodige milieu- en bouwvergunningen) en/of acquisities, een eventuele aanwending in nieuwe te identificeren acquisities en/of projecten, eventuele alternatieve financieringsopties, de werkelijke netto-opbrengst van het Aanbod en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap. Bijgevolg zal de Vennootschap een grote flexibiliteit bezitten in de aanwending van de netto-opbrengst van het Aanbod.
E.3	Beschrijving van de voorwaarden van het Aanbod 1. Het Aanbod Het Aanbod bestaat uit de openbare aanbidding van Nieuwe Aandelen in België in het kader van een kapitaalverhoging in geld met Onherleidbare Toewijzingsrechten van Bestaande Aandeelhouders, in overeenstemming met uitzonderingen op, of in transacties niet onderworpen aan, de registratievereisten van de US Securities Act en zal naar verwachting lopen van 9:00u (CET) op 21 november 2016 tot en met

17:00u (CET) op 23 november 2016, zonder mogelijkheid om deze Inschrijvingsperiode vroeger af te sluiten.

Het Aanbod wordt voorafgegaan op 16 en 17 november 2016 door de Private Plaatsing van de Nieuwe Aandelen (met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waarvoor de referentieaandeelhouder zich verbonden heeft zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen) – onder voorbehoud van een volledige claw-back na de Onherleidbare Toewijzing aan Bestaande Aandeelhouders – in een “*accelerated bookbuilding*” aan gekwalificeerde beleggers (buiten de Verenigde Staten in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act). De gekwalificeerde beleggers zullen enkel Nieuwe Aandelen ontvangen waarvoor de Bestaande Aandeelhouders geen Onherleidbaar Toewijzingsrecht hebben uitgeoefend gedurende het Aanbod.

2. Omvang van het Aanbod

De Zaakvoerder van de Vennootschap heeft op 16 november 2016 beslist om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal te verhogen door uitgifte van 2.369.560 Nieuwe Aandelen tegen een inbreng in geld met opheffing van het voorkeurrecht maar met toekenning van Onherleidbare Toewijzingsrechten aan de Bestaande Aandeelhouders.

Daar er voor het Aanbod geen minimum werd bepaald, behoudt de Vennootschap zich het recht voor om over te gaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal voor een lager aantal Nieuwe Aandelen.

3. Vaststelling van de uitgifteprijs en inschrijvingsratio

De Uitgifteprijs zal bepaald worden door de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap, in samenspraak met de Joint Global Coordinators, op basis van de Private Plaatsing waaraan uitsluitend Institutionele Beleggers kunnen deelnemen en zal gecommuniceerd worden voorafgaand aan de start van de Inschrijvingsperiode via een persbericht van de Vennootschap, naar verwachting op 17 november 2016 en via een aanvulling op het Prospectus, dat dient te worden goedgekeurd door de FSMA, naar verwachting op 18 november 2016. Indien het resultaat van de Private Plaatsing op 17 november 2016 niet vóór beurs bekend is, zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel tot het tijdstip van publicatie van het persbericht aanvragen.

Een deel van de totale Uitgifteprijs voor het totale aantal Nieuwe Aandelen gelijk aan de fractiewaarde van de Bestaande Aandelen (i.e. ongeveer EUR 8,02) vermenigvuldigd met het totale aantal Nieuwe Aandelen (en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent), zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Het overige deel van de Uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle aandelen (zowel de Nieuwe Aandelen als de Bestaande Aandelen) zal tenslotte worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen.

De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 1 Nieuw Aandeel voor 8 coupons nr. 26.

4. De te ondernemen acties om op het Aanbod in te gaan

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht voorgesteld door coupon nr. 26 zal op 17 november 2016 na de sluiting van de gereguleerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam worden onthecht. De Onherleidbare Toewijzingsrechten

zullen niet genoteerd worden. De coupons nr. 26 zijn enkel geldig gedurende de Inschrijvingsperiode en zullen vervallen en zonder waarde worden op het einde van de Inschrijvingsperiode in zoverre deze niet werden ingediend als onderdeel van een inschrijvingsorder.

De Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient gevolgd te worden om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen. De Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten moeten zich ervan bewust zijn dat inschrijvingen op Nieuwe Aandelen door middel van het uitoefenen van Onherleidbare Toewijzingsrechten volledig aan hen gealloceerd zullen worden. Alle Nieuwe Aandelen waarop niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten betrekking hebben zullen worden toegewezen in overeenstemming met de Private Plaatsing.

5. Intrekking of opschorting van het Aanbod

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien (i) de marktomstandigheden niet toelaten dat het Aanbod plaatsvindt onder bevredigende omstandigheden, en/of (ii) er geen Underwriting Agreement wordt ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen.

In geval van beëindiging van de Underwriting Agreement zal het Aanbod worden ingetrokken, zullen enige inschrijvingen door de Underwriters worden geannuleerd, en zullen de Underwriters bevrijd zijn van hun verplichting de Nieuwe Aandelen te onderschrijven. In geval het Aanbod wordt ingetrokken, zal de kapitaalverhoging niet plaatsvinden. Beleggers zullen hierover worden geïnformeerd door middel van de publicatie van een persbericht en, in zoverre wettelijk vereist, zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren, na goedkeuring door de FSMA.

6. Herroeping van de inschrijvingsorders

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens de bepalingen voorzien in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, die voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de nieuwe ontwikkeling, vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan voor de definitieve afsluiting van de openbare aanbieding en voor de levering van de effecten.

Voor alle duidelijkheid wordt erop gewezen dat de publicatie van het Pricing Addendum of een andere aanvulling op het Prospectus geen recht tot herroeping creëert van de inschrijvingsorders van de Institutionele Beleggers naar aanleiding van de Private Plaatsing.

7. Geplande kalender van het Aanbod

Beslissing van de raad van bestuur van de Zaakvoerder om het kapitaal te verhogen	16 november 2016
Persbericht ter aankondiging van het Aanbod, het aantal Nieuwe Aandelen, de Ratio en de start van de	16 november 2016

Element		
	Private Plaatsing (na beurs)	
	Terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap (na beurs)	16 november 2016
	Private Plaatsing bij Institutionele Beleggers	16 november 2016 (na beurs) – 17 november 2016
	Beslissing van de raad van bestuur van de Zaakvoerder met betrekking tot de vaststelling van de Uitgifteprijs	17 november 2016
	Persbericht met de resultaten van de Private Plaatsing en de Uitgifteprijs (onderhevig aan versnelling/extensie) (mogelijkheid tot aanvraag door de Vennootschap van schorsing van de verhandeling tot publicatie, indien de resultaten van de Private Plaatsing op 17 november 2016 niet vóór beurs bekend zijn)	17 november 2016
	Voorlopige toekenning van de Nieuwe Aandelen aan de Institutionele Beleggers, onder voorbehoud van volledige claw-back	17 november 2016
	Onthechting van coupon nr. 26 voor de uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (na beurs)	17 november 2016
	Terbeschikkingstelling van het Pricing Addendum aan het publiek op de website van de Vennootschap	18 november 2016
	Openingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	21 november 2016 (vanaf 9:00 CET)
	Sluitingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	23 november 2016 (om 17:00 CET)
	Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrechten en de resultaten van het Aanbod (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) (op de dag van publicatie van dit persbericht kan de Vennootschap desgevallend op elk ogenblik de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen tot het tijdstip van publicatie van het persbericht)	24 november 2016
	Definitieve toekenning van de Nieuwe Aandelen	24 november 2016
	Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en in de Private Plaatsing	28 november 2016
	Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	28 november 2016
	Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	28 november 2016
	Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam	28 november 2016
In geval van een wijziging aan de hierboven vermelde kalender, zal de Vennootschap de Aandeelhouders hiervan op de hoogte brengen door middel van een publicatie op de website van de Vennootschap.		

Element	
	8. Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de Nieuwe Aandelen i. Geldende beperkingen van het Aanbod Aangezien het Aanbod wordt gedaan met uitsluiting van voorkeurrecht, maar met toepassing van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders. Enkel de Bestaande Aandeelhouders kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen. Het Aanbod wordt voorafgegaan door een Private Plaatsing in het kader waarvan gekwalificeerde beleggers Nieuwe Aandelen kunnen verwerven, weliswaar onder voorbehoud van een volledige claw-back. Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. ii. Volstorting en levering van Nieuwe Aandelen De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of de deelname in de Private Plaatsing vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutatatum op 28 november 2016. De Nieuwe Aandelen zullen geleverd worden op of rond 28 november 2016, hetzij via inschrijving in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap voor Bestaande Aandeelhouders die op de Nieuwe Aandelen hebben ingeschreven door middel van de uitoefening van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan hun Bestaande Aandelen op naam, hetzij via creditering van de effectenrekening via Euroclear Belgium voor Bestaande Aandeelhouders die op de Nieuwe Aandelen hebben ingeschreven door middel van de uitoefening van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan hun gedematerialiseerde Bestaande Aandelen. iii. Intenties van de belangrijke Aandeelhouders van de Vennootschap De referentieaandeelhouder van WDP Comm.VA, de familie Jos De Pauw, die 25,90% van de Bestaande Aandelen bezit via de maatschap RTKA en De Pauw NV, heeft de Vennootschap op de hoogte gebracht van haar voornemen om in te schrijven op het Aanbod aan de Uitgifteprijs door middel van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan het deel van de Bestaande Aandelen die RTKA bezit dat op het ogenblik van het Aanbod 25% van alle stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap vertegenwoordigt. iv. Intenties van de leden van de raad van bestuur van de Zaakvoerder De heer Tony De Pauw, CEO van de Vennootschap, is één van de maten van RTKA (zie E.3, 8. iii.). De heer Joost Uwents, CEO van de Vennootschap, heeft de Vennootschap laten weten dat hij de intentie heeft om in te schrijven op 1.875 Nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van alle Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan zijn participatie in de Vennootschap op het ogenblik van het Aanbod. 9. Plaatsing De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van ING Belgium SA/NV, Belfius Bank SA/NV, BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Securities SA/NV, KBC Bank SA/NV en CBC Banque SA/NV en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

Element															
	10. Underwriting Agreement De Underwriters worden verwacht (maar zijn niet verplicht), onder bepaalde voorwaarden, een Underwriting Agreement met de Vennootschap te zullen sluiten onmiddellijk na het afsluiten van de Inschrijvingsperiode (i.e. naar verwachting op of rond 24 november 2016). De Underwriters zijn op geen enkele wijze verplicht om enige Nieuwe Aandelen aan te kopen vóór de ondertekening van de Underwriting Agreement (en vervolgens slechts onder de bepalingen en voorwaarden die daarin zijn vastgelegd). Overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden die zullen opgenomen worden in de Underwriting Agreement zullen de Underwriters er zich, afzonderlijk en niet-hoofdelijk, toe verbinden om elk in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen, zoals hierna beschreven met het oog op de onmiddellijke doorlevering van de Nieuwe Aandelen aan de betrokken beleggers: <table data-bbox="592 719 1145 976"> <thead> <tr> <th data-bbox="592 719 767 748">Underwriters</th><th data-bbox="991 719 1145 748">Percentage</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="592 786 842 815">ING Belgium SA/NV</td><td data-bbox="991 786 1054 815">28 %</td></tr> <tr> <td data-bbox="592 815 826 844">Kempen & Co N.V.</td><td data-bbox="991 815 1054 844">28 %</td></tr> <tr> <td data-bbox="592 844 874 873">ABN AMRO Bank N.V.</td><td data-bbox="991 844 1054 873">11 %</td></tr> <tr> <td data-bbox="592 873 842 902">Belfius Bank SA/NV</td><td data-bbox="991 873 1054 902">11 %</td></tr> <tr> <td data-bbox="592 902 922 931">BNP Paribas Fortis SA/NV</td><td data-bbox="991 902 1054 931">11 %</td></tr> <tr> <td data-bbox="592 931 874 960">KBC Securities SA/NV</td><td data-bbox="991 931 1054 960">11 %</td></tr> </tbody> </table> De Underwriters waarborgen daarbij betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven door beleggers in het Aanbod of in de Private Plaatsing maar die op datum van de kapitaalverhoging nog niet werden betaald, met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waartoe de maatschap RTKA zich heeft verbonden om in te schrijven. Het wordt verwacht dat de verbintenis van de Underwriters om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen zal gekoppeld worden aan een aantal voorwaarden waaraan moet voldaan zijn op Leveringsdatum, waaronder, onder meer, (i) de ontvangst van bepaalde ondertekenings- en voltooiingsdocumenten, (ii) het zich niet voordoen van een wezenlijk nadelig effect sinds de goedkeuring van het Prospectus door de FSMA, (iii) de waarachtigheid en correctheid van de verklaringen en waarborgen door de Vennootschap gegeven in de Underwriting Agreement, en (iv) de geldige, onherroepelijke inschrijving van de referentieaandeelhouder van de Vennootschap, de familie Jos De Pauw, op in totaal 592.390 Nieuwe Aandelen en de betaling van de overeenkomstige Uitgifteprijs voor het einde van de Inschrijvingsperiode. De Joint Global Coordinators zullen het recht hebben om, naar eigen inzicht, te verzaken aan één of meerdere van deze voorwaarden. De Underwriting Agreement zal naar verwachting ook bepalen dat elk van de Joint Global Coordinators, na overleg met de Vennootschap en de andere Joint Global Coordinator, het recht zal hebben om in bepaalde omstandigheden de Underwriting Agreement te beëindigen bij het voorvallen van bepaalde gebeurtenissen tussen de datum van ondertekening van de Underwriting Agreement en de Leveringsdatum. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode op te schorten of in te trekken, indien er geen Underwriting Agreement wordt ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen. In geval van beëindiging van de Underwriting Agreement zal het Aanbod worden ingetrokken, zullen enige inschrijvingen door de Underwriters worden	Underwriters	Percentage	ING Belgium SA/NV	28 %	Kempen & Co N.V.	28 %	ABN AMRO Bank N.V.	11 %	Belfius Bank SA/NV	11 %	BNP Paribas Fortis SA/NV	11 %	KBC Securities SA/NV	11 %
Underwriters	Percentage														
ING Belgium SA/NV	28 %														
Kempen & Co N.V.	28 %														
ABN AMRO Bank N.V.	11 %														
Belfius Bank SA/NV	11 %														
BNP Paribas Fortis SA/NV	11 %														
KBC Securities SA/NV	11 %														

Element	
	geannuleerd, en zullen de Underwriters bevrijd zijn van hun verplichting de Nieuwe Aandelen te onderschrijven. In geval het Aanbod wordt ingetrokken, zal de kapitaalverhoging niet plaatsvinden. Beleggers zullen hierover worden geïnformeerd door middel van de publicatie van een persbericht en, in zoverre wettelijk vereist, zal een aanvulling op het Prospectus worden gepubliceerd, na goedkeuring door de FSMA.
E.4	Beschrijving van alle belangen, met inbegrip van tegenstrijdige belangen, die van betekenis zijn voor het Aanbod De Joint Global Coordinators zullen naar verwachting (maar zijn geenszins verplicht) met de Vennootschap de Underwriting Agreement aangaan op of rond 24 november 2016. Daarenboven verlenen de Joint Global Coordinators financiële diensten aan de Vennootschap in verband met het Aanbod. Daarenboven hebben de Underwriters en bepaalde met hen verbonden vennootschappen krediet- en derivatenovereenkomsten aangegaan met de Vennootschap en de Groep en hebben zij in het verleden investment- en bank- en adviesdiensten verleend, of konden zij dit, voor de Vennootschap en de Groep, voor dewelke zij gangbare vergoedingen en kostenvergoedingen hebben gekregen. Zij kunnen van tijd tot tijd verdere transacties aangaan met de Vennootschap en de Groep binnen hun normale bedrijfsuitoefening. De Vennootschap heeft met Kempen & Co N.V. een liquiditeitscontract gesloten, in het kader waarvan laatstgenoemde, onder normale omstandigheden, waarborgen biedt met betrekking tot de liquiditeit van de effecten van de Vennootschap. In het kader hiervan houdt Kempen & Co N.V. toezicht op de schommelingen op de markt en kan, indien nodig, bied- en vraagprijzen opgeven en aan- en verkopen van aandelen verwezenlijken in eigen naam en voor eigen rekening. BNP Paribas Investment Partners Belgium SA/NV, een met BNP Paribas Fortis SA/NV verbonden vennootschap, houdt sinds 14 juni 2013 een belang van 3,73% aan in de Vennootschap.
E.5	Naam van de persoon of entiteit die aanbiedt de Aandelen te verkopen. Lock-up – Standstill Er zijn geen personen of entiteiten die aanbieden de Aandelen te verkopen. ING Belgium SA/NV en Kempen & Co N.V. treden op als Joint Global Coordinators en samen met ABN AMRO Bank N.V., Belfius Bank SA/NV, BNP Paribas Fortis SA/NV en KBC Securities SA/NV als Joint Bookrunners en Underwriters in het kader van het Aanbod. De Underwriting Agreement zal naar verwachting voorzien dat de Vennootschap gedurende een periode van 90 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam geen Aandelen, warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op de inschrijving of verwerving van Aandelen van de Vennootschap mag uitgeven, verkopen of aanbieden, behalve (i) de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, (ii) in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Joint Bookrunners, (iii) met het oog op de verwerving van onroerende goederen (of inbreng van schuldvorderingen uit hoofde van onbetaalde verwervingen van onroerende goederen) door inbreng in natura, fusies en/of (partiële) splitsingen, (iv) in het kader van liquiditeitsovereenkomst(en) waarbij de Vennootschap partij is of zal worden. De Underwriting Agreement zal naar verwachting ook voorzien dat de Vennootschap geen eigen Aandelen (of eventuele warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op inschrijving of verwerving van Aandelen) op de beurs mag

Element	
	verwerven of haar kapitaal mag verminderen gedurende een periode van 90 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, tenzij (i) in het geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Joint Bookrunners, (ii) in het kader van de liquiditeitsovereenkomst(en) waarbij de Vennootschap partij is of partij zal worden. De referentieaandeelhouder van de Vennootschap, familie De Pauw, heeft zich ertoe verbonden om de Aandelen die zij aanhoudt via de maatschap RTKA niet te verkopen gedurende een periode van 90 kalenderdagen te rekenen vanaf de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen. Op dit verbod tot vervreemding van de Aandelen gelden een aantal uitzonderingen
E.6	Verwatering voor de Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op het Aanbod met uitoefening van al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten De Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan. De Bestaande Aandeelhouders die zouden beslissen om de aan hen toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen: – zullen een toekomstige verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan voor wat betreft boekjaar 2016 en volgende in de hierna beschreven verhoudingen; en – zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat het Aanbod mogelijk wordt uitgevoerd tegen een Uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers. Aangezien de Onherleidbare Toewijzingsrechten niet verhandelbaar zullen zijn op een gereguleerde markt, bestaat er geen mogelijkheid voor de Bestaande Aandeelhouder, die niet (met al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten) wenst in te schrijven, om zijn (resterende) Onherleidbare Toewijzingsrechten via een gereguleerde markt te gelde te maken en kan hij op die manier geen vergoeding bekomen voor enige financiële verwatering. – Bovendien kan een Bestaande Aandeelhouder eveneens verwateren in de mate waarin de door hem aangehouden Onherleidbare Toewijzingsrechten hem niet het recht verlenen om in te schrijven op een afgerond aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Ratio. De (procentuele) verwatering van een Bestaande Aandeelhouder die er niet in slaagt zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen, wordt als volgt berekend: $\frac{(A - a)}{A}$ A = het totaal aantal Aandelen na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van het Aanbod, namelijk 21.326.043 a = het totaal aantal Bestaande Aandelen voorafgaand aan de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van het Aanbod, namelijk 18.956.483 Bestaande Aandelen. De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een Bestaande Aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, wordt hierna voorgesteld. De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en

Element							
	2.369.560 Nieuwe Aandelen. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Participatie in het aandeelhouderschap</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen</td><td>0,89%</td></tr> </tbody> </table>		Participatie in het aandeelhouderschap	Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%	Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,89%
	Participatie in het aandeelhouderschap						
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%						
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,89%						
E.7	Geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de belegger worden aangerekend Niet van toepassing. Er zullen door de Vennootschap geen kosten worden aangerekend aan beleggers om in te schrijven op het Aanbod. De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van ING Belgium SA/NV, ABN AMRO Bank N.V., Belfius Bank SA/NV, BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Securities SA/NV, KBC Bank SA/NV en CBC Banque SA/NV en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. Beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.						