



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)

**VERRICHTINGSNOTA VOOR 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

Verrichtingsnota van 16 november 2016

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument van 22 maart 2016 en de Samenvatting vormen, met inbegrip van alle door verwijzing daarin opgenomen informatie, het Prospectus voor (i) de openbare aanbieding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen en (ii) de toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde 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 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 van de Verrichtingsnota, de Samenvatting, het Pricing Addendum en het Registratiedocument gebeuren onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap. Indien er verschillen zijn tussen de verschillende versies, heeft de Nederlandstalige 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.

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

INHOUDSTAFEL

1	Risicofactoren	7
1.1	Risicofactoren met betrekking tot de Vennootschap	7
1.2	Risicofactoren met betrekking tot het Aanbod en de aangeboden effecten.	20
2	Algemene informatie.....	30
2.1	Goedkeuring door de FSMA	30
2.2	Waarschuwing vooraf	31
2.3	Informatie op geconsolideerde basis.....	31
2.4	Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus	31
3	Informatie over de verantwoordelijkheid voor het prospectus, over de beperking van deze verantwoordelijkheid en algemene opmerkingen	37
3.1	Verantwoordelijke voor het Prospectus	37
3.2	Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus	37
3.3	Geen verklaringen.....	38
3.4	Toekomstgerichte verklaringen.....	38
3.5	Informatie	39
3.6	Afrondingen van financiële en statistische informatie	40
3.7	Beschikbaarheid van het Prospectus en de documenten van de Vennootschap	40
3.8	Rapport van de Commissaris met betrekking tot de vooruitzichten opgenomen in afdeling 8.2.....	42
3.9	Documenten opgenomen door middel van verwijzing.....	42
4	Kerngegevens.....	45
4.1	Werkkapitaal	45
4.2	Kapitalisatie en schuldenlast	45
4.3	Belangen van bij het Aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen	46
4.4	Belangenconflicten.....	47
4.5	Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten.....	47
5	Informatie over de effecten die zullen worden aangeboden en die zullen worden toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam	49
5.1	Algemeen	49
5.2	Aandelenkapitaal en aandelen	49
5.3	Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen	49
5.4	Wetgeving waaronder de Aandelen worden gecreëerd, bevoegde rechtbanken	50
5.5	Rechten gekoppeld aan de Aandelen	50
5.6	Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen	53
5.7	Uitgifte van de Nieuwe Aandelen.....	54
5.8	Geldende reglementering inzake verplichte openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen	54
5.9	Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen	57
5.10	Belastingstelsel	58
6	Informatie over het Aanbod	65
6.1	Informatie over de kapitaalverhoging	65
6.2	Voorwaarden van het Aanbod	66
6.3	Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de Nieuwe Aandelen	72
6.4	Plaatsing	74
6.5	Standstill en Lock-Up	77
6.6	Toelating tot de verhandeling en handelsvoorwaarden.....	78
6.7	Kosten van het Aanbod.....	79
6.8	Verwatering	80
7	Participatie in het aandeelhouderschap	82
7.1	Aandeelhoudersschap na het Aanbod	82
8	Recente ontwikkelingen en trends van de vennootschap.....	83

8.1	Recente ontwikkelingen na de afsluiting van het boekjaar 2015	83
8.2	Trends en vooruitzichten van de Vennootschap	83
9	Definitie van de belangrijkste termen	88

1 RISICOFACTOREN

Een belegging in de Nieuwe Aandelen houdt aanzienlijke risico's in. Deze risico's kunnen zowel verbonden zijn aan de Vennootschap als aan één van haar dochtervennootschappen (samen, de "Groep"). Iedere belegger dient de volgende informatie over bepaalde van deze risico's, samen met de andere informatie die in het Registratiedocument en deze Verrichtingsnota wordt verschaft, zorgvuldig te overwegen alvorens hij beslist om te beleggen in en/of in te schrijven op de Nieuwe Aandelen.

Als een van de volgende risico's zich daadwerkelijk materialiseert, kan dit een nadelige invloed hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap. In dat geval zouden de koers en de waarde van de Aandelen kunnen dalen, en zouden beleggers in de Aandelen hun belegging volledig of gedeeltelijk kunnen verliezen. Een belegging in de Nieuwe Aandelen is enkel geschikt voor beleggers die in staat zijn de risico's van een dergelijke belegging te beoordelen, en die over voldoende middelen beschikken om de eventuele verliezen op te vangen die uit een dergelijke belegging kunnen voortvloeien.

Toekomstige beleggers dienen het hele Prospectus zorgvuldig te lezen en dienen hun eigen standpunten te vormen en beslissingen te nemen over de verdiensten en de risico's van een belegging in de Nieuwe Aandelen, in het licht van hun persoonlijke omstandigheden. Bovendien dienen beleggers hun financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen om de risico's die gepaard gaan met een belegging in de Nieuwe Aandelen zorgvuldig te beoordelen.

De risico's en onzekerheden die naar het oordeel van de Vennootschap van wezenlijk belang zijn, worden hierna beschreven. Deze risico's en onzekerheden zijn echter mogelijk niet de enige waaraan de Vennootschap het hoofd moet bieden. Additionele risico's en onzekerheden, inclusief risico's en onzekerheden die op dit moment niet bekend zijn, of die nu nog als niet-materieel worden beschouwd, zouden dezelfde gevolgen kunnen hebben als hierboven vermeld. 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.

De risicofactoren met betrekking tot de Vennootschap worden eveneens weergegeven in tabelvorm in hoofdstuk 1 "Risicofactoren" (p. 4-13) van het Registratiedocument. Voor de bijbehorende beperkende factoren en maatregelen wordt verwezen naar het Registratiedocument.

1.1 RISICOFACTOREN MET BETREKKING TOT DE VENNOOTSCHAP

1.1.1 Algemene marktrisico's

Actief zijnde op de vastgoedmarkt en meer bepaald op de markt van het logistiek vastgoed, is de Vennootschap onderhevig aan de volgende marktrisico's.

a. Risico's verbonden aan een materiële verslechtering van de economische conjunctuur

Wijzigingen in de algemene economische omstandigheden in de markten waar het vastgoed

van de Groep is gelegen, zouden een negatieve impact kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep, inclusief de omvang van de huurinkomsten van de Groep, de waarde van haar vastgoedportefeuille en haar groeivoorzichten. De Groep is blootgesteld aan lokale, regionale, nationale en internationale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen en voorvallen die de markten kunnen beïnvloeden waarin het vastgoed van de Groep is gelegen.

Dergelijke gebeurtenissen en voorvallen kunnen ook schadelijk zijn voor de tegenpartijen van de Groep, zoals schuldeisers, huurders en leveranciers. Dit kan onder andere leiden tot (i) een lagere vraag voor opslag- en distributiefaciliteiten; (ii) een hoger risico op wanprestatie door huurders, aannemers van bouwwerken en andere tegenpartijen; (iii) een hogere leegstandsgraad en/of lagere huurprijzen bij wederverhuring; en (iv) een vermindering van de reële waarde en de liquiditeit van de activa van de Vennootschap.

Toekomstige beleggers dienen ervoor te zorgen dat ze voldoende kennis hebben en zich voldoende bewust zijn van het huidige kwetsbare economische klimaat en vooruitzichten zoals ze die noodzakelijk achten teneinde hen in staat te stellen hun eigen oordeel te vormen over de risico's en verdiensten van een belegging in de Nieuwe Aandelen. Toekomstige beleggers dienen in het bijzonder rekening te houden met de manier waarop de bredere economische, politieke en financiële situatie in de eurozone mettertijd zou kunnen evolueren.

b. Andere risico's van algemene aard

Andere risico's van algemene aard omvatten eveneens de volgende (zonder daartoe beperkt te zijn):

i). Een afnemende vraag naar en/of een overaanbod aan logistiek en semi-industrieel vastgoed

De huurmarkt voor logistieke en semi-industriële eigendommen die te kampen kan krijgen met een lagere vraag, een overaanbod en/of een verslechtering van de financiële toestand van de huurders. Dit kan leiden tot (i) lagere huurinkomsten en een kasstroom die negatief beïnvloed wordt door een stijging van de leegstandsgraad en van de kosten die verbonden zijn aan de wederverhuring; (ii) een verminderde solvabiliteit van de huurders en een toename van de dubieuze debiteuren, wat kan leiden tot een daling van het incassopercentage of van de huurinkomsten; (iii) een lagere reële waarde van de vastgoedactiva; en/of (iv) het onvermogen om vastgoed vooraf te verhuren, met het oog op het verder ontwikkelen van het landpotentieel in de portefeuille en het verhogen van de commercialiseerbaarheid ervan.

ii). Een verminderde vraag van investeerders naar logistiek en semi-industrieel vastgoed

De investeringsmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed, die negatief beïnvloed kan worden door de lagere vraag naar vastgoed vanwege investeerders. Dit kan leiden tot een vermindering van de reële waarde van de vastgoedactiva met als gevolg een stijging van de schuldgraad.

iii). Volatiliteit in de rentevoeten op korte en/of lange termijn op de internationale financiële markten

De internationale financiële markten, die onderhevig kunnen zijn aan hevige schommelingen

van de belangrijkste rentevoeten op korte en lange termijn. Dit kan 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) sterke schommelingen in de waarde van financiële instrumenten die worden gebruikt om schuld af te dekken.

iv). Een daling van de economische activiteit die een globale prijsdaling tot gevolg heeft
Deflatoire risico's als gevolg van een daling van de economische activiteit, die kan leiden tot een globale prijsdaling. Dit kan leiden tot een daling van de huurinkomsten die worden gegenereerd door de Groep, onder andere door middel van een neerwaartse druk op de marktrentevoeten, en een daling van de indexatiepercentages met betrekking tot de huurcontracten waarbij de nominale rente wordt aangepast om de deflatie te weerspiegelen.

v). Volatiliteit en onzekerheid op de financiële markten
De financiële markten, die gekenmerkt kunnen worden door een zeer hoge volatiliteit en onzekerheid (zoals recent het geval was, en zoals het geval zal blijven). Dit kan leiden tot een moeilijkere toegang tot aandelen- en schuldkapitaalmarkten met betrekking tot de algemene (her)financieringsbehoeften van de Vennootschap.

1.1.2 Operationele risico's

De activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap, en in het bijzonder de omvang van de kasstroom die wordt gegenereerd door de activiteiten van de Groep die nodig zijn om betalingen te verrichten met betrekking tot de schulden van de Groep, zouden negatief beïnvloed kunnen worden door volgende factoren:

a. Risico's verbonden aan ongeschikte beleidskeuzes

Bij het overwegen van investeringen en het beheren van haar portefeuille, maakt de Groep bepaalde inschattingen met betrekking tot economische, markt- en andere omstandigheden, inclusief inschattingen met betrekking tot de waarde of de potentiële waarde van vastgoed en het potentiële rendement op investeringen. Onverstandige beleidsbeslissingen kunnen leiden tot: (i) het niet behalen van de vooropgestelde rendementen; (ii) een bedreiging van de stabiliteit van de inkomstenstroom; en/of (iii) een vastgoedportefeuille die niet werd aangepast aan de vraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed.

b. Risico's verbonden aan een onjuiste beoordeling van economische, fiscale en juridische aspecten bij het overwegen van investeringen

Bij het overwegen van investeringen is het mogelijk dat de Groep er niet in slaagt om de economische, fiscale en juridische aspecten juist te beoordelen, wat op zijn beurt (onder andere) kan leiden tot: (i) de overdracht van specifieke verborgen of onvoldoende contractueel ingedekte passiva; (ii) de aankoop van gebouwen die niet in overeenstemming zijn met de kwaliteitsvereisten van de Groep; en/of (iii) het niet behalen van de vooropgestelde rendementen.

c. Risico's verbonden aan het onvermogen om zich succesvol in te laten met het verwerven,

vervreemden en (her)ontwikkelen van vastgoed

De Groep heeft de intentie om een strategie te hanteren waarbij nieuw vastgoed wordt verworven, vastgoed voor eigen rekening wordt (her)ontwikkeld en vastgoed wordt vervreemd teneinde haar vastgoedportefeuille te vergroten en te optimaliseren. Het vermogen van de Groep om met succes verwervingen, vervreemdingen of (her)ontwikkelingsprojecten te verrichten, kan beperkt worden door haar onvermogen om geschikt vastgoed te identificeren, alsook door omstandigheden waarover ze geen controle heeft, zoals de beschikbaarheid van aantrekkelijk geprijsde aankopen, het bestaan van bereidwillige kopers van vastgoed dat de Groep van plan is te vervreemden en/of de toestand van de vastgoedbeleggingsmarkten en, meer algemeen beschouwd, het heersende economische en financiële klimaat. Daarnaast kan het vermogen van de Groep om nieuw vastgoed te verwerven, beperkt worden door een onvermogen om dit te financieren aan aantrekkelijke voorwaarden of door andere omstandigheden die de Groep verplicht dient na te leven teneinde haar statuut als GVV, FBI of SIIC te behouden of beperkingen die vervat zitten in haar huidige of toekomstige financieringsovereenkomsten. Elke verwerving, vervreemding of (her)ontwikkelingsproject zal onzekerheden en risico's met zich meebrengen, inclusief het risico dat dergelijke transacties uiteindelijk niet worden afgerond hoewel de Groep aanzienlijke hoeveelheden tijd en geld aan dergelijke projecten heeft besteed.

d. Risico's specifiek verbonden aan ontwikkelingsprojecten zoals o.a. de (in)solvabiliteit van de aannemers en het (niet) verkrijgen van vereiste vergunningen

De Groep laat zich van tijd tot tijd in met ontwikkelingsprojecten die specifieke risico's kunnen inhouden, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de (in)solvabiliteit van aannemers, het (on)vermogen om de vereiste vergunningen en licenties te bekomen en het beheer van de werkzaamheden. Elk van deze risico's zou kunnen leiden tot: (i) grote vertragingen die aanleiding kunnen geven tot het verlies van potentiële inkomsten, (ii) het aanzienlijk overschrijden van de investeringsbudgetten, (iii) in geval van speculatieve ontwikkelingen, lange periodes van leegstand, en/of (iv) het niet behalen van de vooropgestelde (hogere) rendementen van de ontwikkelingen.

e. Risico's verbonden aan het onvermogen van de Groep om kasstromen te genereren uit vastgoed in portefeuille

Het vermogen van de Groep om kasstromen te genereren uit haar vastgoed dat in portefeuille wordt gehouden, kan negatief worden beïnvloed door een brede waaier aan factoren, zoals (i) het feit dat de toestand van de plaatselijke vastgoedmarkten waarin een onevenwicht bestaat tussen vraag en aanbod, zou kunnen leiden tot een hogere leegstandsgraad, (ii) het feit dat regionale, nationale en internationale economische, financiële en/of politieke omstandigheden een negatieve impact zouden kunnen hebben op het consumentenvertrouwen, de industriële productie, de koopkracht en/of het tewerkstellingsniveau, (iii) de ligging, bouwkwiteit, technische aspecten en het ontwerp, die de technische en commerciële marktpositionering van het vastgoed bepalen, (iv) de nabijheid van transportmogelijkheden in de buurt van het vastgoed, (v) toepasselijke regelgevingen en percepties met betrekking tot veiligheids- en milieuaspecten, (vi) het onvermogen van huurders om de huur te betalen, (vii) de doeltreffendheid van de geleverde faciliteits-, vastgoed- en activabeheerdiensten, (viii) het niet

hernieuwen van huurovereenkomsten of het hernieuwen van huurovereenkomsten tegen ongunstige financiële voorwaarden, (ix) huurders die huurovereenkomsten trachten te heronderhandelen tegen aanzienlijk minder aantrekkelijke voorwaarden, en/of (x) foutieve beleidsbeslissingen of een ongepast activabeheer dat ertoe zou kunnen leiden dat een vastgoedportefeuille vanuit technisch en/of commercieel oogpunt niet aangepast is aan de marktomstandigheden.

Vroeger dan verwachte stopzettingen van huurovereenkomsten of onverwachte omstandigheden, zoals faillissementen of verhuizingen, kunnen leiden tot een daling van de kasstromen als gevolg van: (i) een hogere leegstandsgraad; en/of (ii) het op zich nemen van hogere kosten die typisch doorgerekend worden aan de huurders (zoals onroerende voorheffing en beheerkosten); en (iii) commerciële kosten die gekoppeld zijn aan de wederverhuring van het desbetreffende vastgoed.

f. Concentratierisico

De concentratie van de activiteiten van het huurdersbestand, de concentratie van de huurders of de concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen of locaties kan leiden tot een onverwacht, plots verlies van inkomsten wanneer een welbepaalde sector of huurder getroffen wordt door interne of externe factoren. Een dergelijke wanprestatie zou kunnen leiden tot een aanzienlijk verlies van huurinkomsten, een daling van de reële waarde van het aanverwante vastgoed en een toename van de oninbare vorderingen. Daarnaast zou de Groep, in dergelijk geval, te kampen kunnen krijgen met moeilijkheden om de huurder die in gebreke blijft tegen gelijkaardige voorwaarden te vervangen (indien dit al mogelijk blijkt te zijn). Bovendien kan de afhankelijkheid van groenestroomcertificaten de inkomsten van de Groep uit zonne-energie beïnvloeden.

g. Risico op structurele en technische achteruitgang van de levenscyclus van gebouwen

Een gebrekkig beheer van de vastgoedportefeuille en/of tendensen op de vastgoedmarkt kunnen leiden tot een risico op structurele en technische achteruitgang van de levenscyclus van gebouwen. Dit kan aanleiding geven tot waardedaling door veroudering van de gebouwen en tot een afname van hun commerciële aantrekkelijkheid, met als gevolg een potentieel inkomstenverlies en een lange periode tijdens dewelke het geïnvesteerde kapitaal niet rendabel is.

h. Risico's verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking

De Groep streeft ernaar verzekeringspolissen aan te houden, of deze te laten aanhouden door haar huurders, tot dekking van haar vastgoed en werknemers met polisvoorwaarden, verzekerde limieten, franchises en andere voorwaarden waarvan de Groep gelooft dat deze gebruikelijk zijn voor de vastgoedsector in haar respectieve submarkten. De eigendommen van de Groep zijn over het algemeen verzekerd tegen materiële schade en burgerlijke aansprakelijkheid, in de meeste gevallen tegen de nieuwbouwwaarde, waarbij het verlies aan huurinkomsten meestal gedekt wordt voor een periode van maximaal twee jaar. Er zijn evenwel bepaalde types risico's die over het algemeen niet of niet volledig verzekerd zijn, zoals schade veroorzaakt door overstromingen, aardbevingen, oorlog, terroristische daden, kwaadaardig opzet, burgerlijke onlusten, schade veroorzaakt door de opwarming van de aarde en vervuiling

of andere gevallen van overmacht en burgerlijke aansprakelijkheid voor milieuschade. Er kan geen garantie worden gegeven dat de Groep of haar huurders te allen tijde voldoende en efficiënt verzekerd zijn tegen alle mogelijke gebeurtenissen. Bovendien hangt de Groep af van de verzekeringsmarkten en van hun financiële mogelijkheden om haar risico's te dekken. Daarom is het mogelijk dat ze te maken krijgt met verzekeringstekorten of zich in de onmogelijkheid bevindt om alle of een deel van sommige risico's af te dekken. In dergelijke gevallen zou de Groep het volledige of een deel van het kapitaal, dat belegd is in een actief, kunnen verliezen, alsook de huurinkomsten die verbonden zijn aan dat actief.

i. Risico's verbonden aan een onverwachte volatiliteit in de kosten voor onderhoud en herstellingen

Het verhuurpotentieel en de waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep, de perceptie van bestaande of toekomstige huurders omtrent het vastgoed van de Groep en de omvang van de huurgelden die zouden kunnen worden aangerekend, zouden door een aantal factoren kunnen worden ondermijnd, zoals gebrekkig onderhoud en activabeheer van de activa; dit zou eveneens kunnen leiden tot een onverwachte volatiliteit inzake onderhouds- en inrichtingskosten met een daling van de resultaten en kasstromen als gevolg.

j. Risico op negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille

Overeenkomstig de International Financial Reporting Standards boekt de Groep haar vastgoedbeleggingen, die worden aangehouden, op basis van de reële waarde methode, krachtens International Accounting Standard 40. Alle winst en verlies die voortvloeit uit een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep worden driemaandelijks beoordeeld en geboekt in de winst- en verliesrekening van de periode waarin ze worden gerealiseerd.

De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep, zoals die weerspiegeld wordt in de reële waarde, is onderhevig aan wijzigingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan enkele exogeen zijn en waarover de Groep mogelijk geen controle heeft, zoals een dalende vraag of bezettingsgraad in de respectieve submarkten waarin de Groep actief is, wijzigingen in de verwachte beleggingsrendementen of stijgingen van de transactiekosten met betrekking tot de verwerving of overdracht van vastgoed. Daarnaast kan de waardering van vastgoed eveneens beïnvloed worden door een aantal kwalitatieve factoren, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de technische toestand ervan, de commerciële positionering, vereisten inzake kapitaaluitgaven voor inrichtings-, vestigings- en indelingsplannen. Wanneer met nieuwe elementen rekening dient te worden gehouden of nieuwe veronderstellingen dienen te worden gemaakt met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de Groep, kunnen bijgestelde waarderingen leiden tot een stijging van de reële waarde die wordt toegeschreven aan dergelijk vastgoed. Ingeval uit dergelijke waarderingen gevoelige dalingen van de reële waarde naar voor komen in vergelijking met eerdere waarderingsoefeningen, zou de Groep aanzienlijke verliezen kunnen oplopen met betrekking tot dergelijk vastgoed, wat een aanzienlijke nadelige impact zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van de Groep.

k. Risico's verbonden aan het illiquide karakter van de portefeuille

De markt – en vastgoedmarkten in het algemeen – voor de types eigendommen die de Groep bezit of waarvan het waarschijnlijk is dat ze deze in de toekomst verwerft, is inherent illiquide. In dit kader is het mogelijk, mocht de Groep delen van haar vastgoedportefeuille op korte termijn moeten verkopen om welke reden dan ook, zoals voor fondsenwerving om haar activiteiten te ondersteunen, de terugbetaling van uitstaande schulden of een desinvestering van een onroerend goed dat de Groep niet langer wenst aan te houden, dat de Groep niet in staat is enige onderdelen van haar portefeuille te vervreemden tegen gunstige voorwaarden of zelfs niet in staat is om ze als dusdanig te vervreemden. In geval van een versnelde verkoop is het mogelijk dat er een aanzienlijk verschil bestaat tussen de reële waarde van de eigendom en de prijs waartegen de Groep dergelijke eigendom zou kunnen verkopen. Als gevolg van het illiquide karakter of van een zwakke markt kan een vertraging van de verkoop eveneens leiden tot lager dan verwachte verkoopopbrengsten.

1.1.3 Financiële risico's

De Groep heeft, in de gewone loop van haar activiteiten, toegang nodig tot aanzienlijke hoeveelheden kapitaal voor de verwerving, ontwikkeling, inrichting en het onderhoud van vastgoed. De Groep heeft tot op heden haar kapitaaluitgaven vooral gefinancierd door middel van haar operationele kasstromen en een brede waaier aan schuldfaciliteiten en effectenemissies. Als gevolg hiervan is de Groep onder andere blootgesteld aan de volgende financiële risicofactoren, die een aanzienlijke negatieve impact kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep:

a. Risico's verbonden aan financiële tegenpartijen

Wijzigingen in de kredietkwaliteit en de insolventie van de financiële partners van de Groep, kunnen de Groep blootstellen aan de wanprestatie van één van haar financiële tegenpartijen. In dit kader kan de Groep (i) een verlies van deposito's lijden, (ii) onderworpen zijn aan de opzegging van bestaande kredietfaciliteiten of aan de kosten verbonden aan het herstructureren van de kredietfaciliteiten wanneer deze worden overgenomen door andere financiële instellingen en aan een risico op hogere lasten voor nieuwe kredietafspraken, en/of (iii) het voordeel verliezen van hedgingovereenkomsten die worden afgesloten met financiële tegenpartijen.

b. Liquiditeitsrisico's

De strategie van de Vennootschap hangt in hoge mate af van haar vermogen om financiële middelen op te halen, in de vorm van vreemd vermogen of eigen vermogen, teneinde in staat te zijn haar activiteiten en investeringen te financieren. Er kunnen zich uiteenlopende ongunstige scenario's (zoals verstoringen van de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteiten van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van de Groep, een negatieve perceptie van beleggers ten aanzien van vastgoedvennootschappen) ontwikkelen die elk op hun beurt zouden kunnen leiden tot het niet-beschikbaar zijn van financiering of een tekort aan financieringsopties. Elk van deze gebeurtenissen zou ertoe kunnen leiden dat de Groep problemen ervaart om onder haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of binnen de kapitaalmarkten toegang te krijgen tot

financiering. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat de Groep (i) niet in staat is haar financiële verplichtingen na te komen, met inbegrip van interestbetalingen, terugbetalingen van leningen of obligaties, operationele uitgaven of ontwikkelingskosten, wanneer deze opeisbaar worden, of (ii) om fondsen te vervangen die nodig zijn om haar activiteiten te financieren en/of toegang te krijgen tot de liquide middelen die ze nodig heeft. Daarnaast zouden deze gebeurtenissen kunnen leiden tot een hogere kostprijs van de schuld, wat een nadelige impact kan hebben op de kasstromen en de financiële toestand van de Groep.

c. Risico's verbonden aan contractuele convenanten en wettelijke financiële parameters

Binnen de context van haar relaties met financiële tegenpartijen, is de Groep verplicht specifieke financiële parameters in acht te nemen, als onderdeel van bepaalde kredietovereenkomsten en/of de wettelijke regimes waaraan alle of bepaalde entiteiten van de Groep onderworpen zijn. Het niet in acht nemen van deze financiële parameters zou kunnen leiden tot: (i) sancties en/of een striktere opvolging door de desbetreffende regulator(en) indien specifieke wettelijke financiële parameters niet in acht worden genomen (bijvoorbeeld het naleven van de verplichte verhouding vreemd vermogen-eigen vermogen); of (ii) een opzegging van kredietfaciliteiten of verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen alsook het geschaad vertrouwen tussen beleggers en financiële instellingen of beleggers in geval van niet-naleving van contractuele convenanten. Sommige of alle van deze wanprestaties zouden schuldeisers kunnen toelaten (i) dergelijke schulden vervroegd te doen terugbetalen alsook andere schulden waarop een bepaling betreffende "cross default" of "cross acceleration" van toepassing is, (ii) alle daaronder uitstaande ontleningen opeisbaar te verklaren en/of (iii) niet-opgenomen verbintenissen te annuleren.

d. Renterisico

Rentevoeten zijn zeer gevoelig voor een brede waaier aan factoren waarover de Groep geen controle heeft, met inbegrip van fiscale en monetaire beleidsmaatregelen van overheden en centrale banken in de respectieve markten waarin de Groep actief is. In het bijzonder zouden de beleidsmaatregelen van de Economische en Monetaire Unie van de EU alsook de Europese Centrale Bank een aanzienlijke impact kunnen hebben op de rentevoeten, en dergelijke beleidsmaatregelen zijn onderhevig aan voortdurende verandering. Terwijl de Groep in het verleden financiële instrumenten heeft gebruikt om het grootste deel van haar blootstelling ten aanzien van rentevoeten af te dekken (zodat per 30 september 2016 84 percent van de blootstelling was ingedekt), is het mogelijk dat deze instrumenten niet doeltreffend zijn, wat zou kunnen leiden tot gevoelige stijgingen van de rentebetalingen op haar schuld als gevolg van negatieve evoluties van de rentevoeten. Daarnaast kunnen wijzigende rentevoeten ook een impact hebben op de reële waarde van deze financiële instrumenten en leiden tot een stijging van de potentiële kostprijs om deze afdekkingsinstrumenten af te wikkelen. Het zich voordoen van welk ook van deze risico's zou een aanzienlijke nadelige impact kunnen hebben op de kasstroom van de Groep, op haar vermogen om de schuld af te lossen en op haar financiële toestand in het algemeen.

e. Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal

Ongunstige rentebewegingen, of hogere risicopremies op de aandelen- en obligatiemarkten,

zouden kunnen leiden tot een gevoelige stijging van de gewogen gemiddelde kost van kapitaal van de Groep (d.i. eigen vermogen en vreemd vermogen), wat een aanzienlijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van de Groep.

f. Valutarisico

De Groep is actief in Roemenië, een land dat niet is toegetreden tot de eurozone. De Groep is op natuurlijke wijze afgedekt aangezien de werkingsmunt van de lokale entiteit in dit land de euro is. Desondanks zou een waardevermindering van de lokale munteenheid een negatieve impact kunnen hebben op de kasstromen die door deze entiteit worden gegenereerd (i) wanneer huurgelden die worden geïnd in een lokale munteenheid worden geconverteerd naar euro of (ii) wanneer huurgelden worden geïnd in euro en dit een impact heeft op het vermogen van de huurder om zijn huurverplichtingen na te komen. Een waardevermindering van de valuta van landen die momenteel niet tot de eurozone behoren of, in de meest extreme scenario's, de eurozone zouden verlaten, kan eveneens leiden tot een vermindering van de waarde van de portefeuille van de Groep.

1.1.4 Reglementaire risico's

In de meeste landen waarin de Groep actief is, is ze onderworpen aan een specifiek "fiscaal transparant" belastingregime voor vastgoedinvesteerders, namelijk dat van REIT (*Real Estate Investment Trust*). Dit statuut leidt tot een beperkte (winst)belastingdruk op het niveau van de Groep, waarbij het basisprincipe erin bestaat dat de Groep het grootste deel van haar inkomsten dient uit te keren onder de vorm van een dividend. Dit uitgekeerde deel is vervolgens namelijk belastbaar op het niveau van de Aandeelhouders. Ingeval en in zoverre de Vennootschap ervoor opteert zelf dergelijke "fiscaal transparante" stelsels te hanteren, zal de Groep verplicht zijn de voorwaarden die eraan verbonden zijn in acht te nemen.

a. Risico's verbonden aan het statuut van Belgische REITs.

Sinds 16 oktober 2014 heeft de Vennootschap in België het statuut van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("**GVV**") zoals opgenomen in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-Wet**"). Teneinde haar GVV statuut te handhaven, dient de Vennootschap een aantal activiteitsbeperkingen, diversificatieverplichtingen, beperkingen op het niveau van de dochtervennootschappen, beperkingen inzake schuldgraad, verplichtingen inzake de uitkering van winsten, vereisten met betrekking tot haar aandeelhouderschap, procedures op het vlak van belangenconflicten, verplichtingen inzake deugdelijk bestuur en andere specifieke verplichtingen in acht te nemen zoals bepaald in de GVV-Wet en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het "**GVV-KB**"). Het vermogen van de Vennootschap om de voorwaarden in acht te nemen die vereist zijn om haar statuut van openbare GVV te handhaven, hangt onder andere af van haar vermogen om haar activa en schuldenlast succesvol te beheren, alsook van strenge interne controleprocedures. Het is steeds mogelijk dat er zich wijzigingen voordoen in het wetgevend kader of in het beleid inzake GVV's (of in de interpretatie ervan door de bevoegde autoriteiten, met inbegrip van de fiscale administratie) waardoor een risico bestaat dat de Vennootschap niet meer aan alle wettelijke vereisten, zoals de aandeelhoudersdiversificatieregels, kan voldoen. Het is bovendien mogelijk dat de Vennootschap niet in staat is voormelde verplichtingen in acht te blijven nemen als gevolg

van een wijziging van haar financiële toestand of omwille van welke andere reden ook.

In geval van een aanhoudende of ernstige inbreuk op de GVV-verplichtingen door de Vennootschap, zou de Belgische toezichhoudende overheid, de FSMA, verschillende maatregelen kunnen nemen, zoals de benoeming van een curator, een schorsing van de verhandeling van de Aandelen van de Vennootschap, een wijziging van de samenstelling van het bestuursorgaan van de Vennootschap of zelfs een intrekking van het GVV-statuut. Wanneer de Vennootschap haar GVV-statuut verliest, zou zij haar “fiscaal transparant” statuut verliezen. Het verlies van het GVV-statuut door de Vennootschap zou een geval van wanprestatie vormen onder de meeste kredietfaciliteiten van de Groep en onder de voorwaarden van de uitstaande obligaties van de Groep, en zou een aanzienlijke nadelige impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.

b. Risico's verbonden aan het statuut van Nederlandse REITs.

Op datum van het Prospectus heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, WDP Nederland N.V., het statuut van een fiscale beleggingsinstelling of “FBI”. De mogelijkheden van een onderneming die het statuut heeft van FBI, om de voorwaarden na te leven die vereist zijn om het FBI statuut te handhaven, hangen onder andere af van de mogelijkheden om haar activiteiten en de activa die toegewezen worden aan dergelijke activiteiten succesvol te beheren, alsook van vereisten op het niveau van haar aandeelhouder, i.c. de Vennootschap, en diens aandeelhoudersstructuur. Het is steeds mogelijk dat er zich wijzigingen voordoen in het wetgevend kader of in het beleid inzake FBI's (of in de interpretatie ervan door de bevoegde autoriteiten, met inbegrip van de fiscale administratie) waardoor een risico bestaat dat de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap niet meer aan alle wettelijke eisen, zoals de aandeelhouderstoets, kan voldoen. Er kunnen zich bovendien wijzigingen voordoen in de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap waarover deze geen controle heeft, zodanig dat de voorwaarden voor het FBI-stelsel niet langer vervuld zijn.

Ondanks het feit dat de feiten en omstandigheden waarin de Vennootschap zich bevindt alsook de relevante wet- en regelgeving betreffende de fiscale beleggingsinstellingen niet gewijzigd is, heeft de Nederlandse fiscale administratie recent, onder verwijzing naar bepaalde rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad, een nieuwe visie ontwikkeld in haar beleid aangaande de invulling van de aandeelhouderstoets. De Vennootschap zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter WDP Nederland N.V. meer bepaald dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. In dat kader lopen momenteel gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. De Vennootschap is van mening dat zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en dat zij deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan. De Vennootschap meent derhalve dat het waarschijnlijk is dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie, waarbij het FBI-statuut van WDP Nederland N.V. behouden blijft.

Het eventuele verlies in de toekomst van het FBI statuut door de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap zou technisch een inbreuk vormen onder bepaalde kredietfaciliteiten van de Groep aangegaan bij partnerbanken waarmee de Vennootschap een langetermijnrelatie heeft uitgebouwd, en waarmee naar mening van de Vennootschap

desgevallend ook nieuwe afspraken kunnen gemaakt worden, en zou ook aanleiding geven tot het verlies van het desbetreffende "fiscaal transparante" statuut in Nederland. De Vennootschap schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal EUR 0,15 per aandeel van het aangepast netto resultaat¹ (EPRA)² 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.

c. Risico's verbonden aan het statuut van Franse REITs.

Op datum van het Prospectus heeft de Vennootschap, via haar Franse vaste inrichting, alsook via de Franse dochteronderneming van de Vennootschap, WDP France S.à.r.l., het statuut van een "Société d'Investissement Immobilier Cotée" of "SIIC". De mogelijkheden om de voorwaarden na te leven die vereist zijn voor het SIIC statuut hangen onder andere af van het vermogen van de Vennootschap om haar nevenactiviteiten en de activa die toegewezen worden aan dergelijke activiteiten succesvol te beheren. Het is steeds mogelijk dat er zich wijzigingen voordoen in het wetgevend kader of in het beleid inzake SIIC's (of in de interpretatie ervan door de bevoegde autoriteiten, met inbegrip van de fiscale administratie) waardoor een risico bestaat dat de Franse vaste inrichting van de Vennootschap, alsook de Franse dochteronderneming van de Vennootschap, niet meer aan alle wettelijke eisen, zoals de aandeelhoudersdiversificatieregels, kunnen voldoen. Er kunnen zich bovendien wijzigingen voordoen in de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap waarover deze geen controle heeft, zodanig dat de voorwaarden voor het SIIC-stelsel niet langer vervuld zijn. Het verlies van het SIIC statuut zou een aanzienlijke nadelige impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.

d. Risico's verbonden aan (veranderingen in) het wettelijk kader waarbinnen de Groep handelt

De Groep dient een brede waaier aan bestaande, wijzigende en nieuwe wetten en regelgeving in acht te nemen in de landen waar ze actief is, zoals het naleven van regelgeving inzake stadsplanning, bouw- en werkvergunningen en -licenties, gezondheids- en veiligheidsvoorschriften, milieuregelgeving, huurwetten, arbeidsregelgeving en vennootschaps- en belastingwetten.

Nieuwe wetten en regelgeving die van kracht worden of wijzigingen aan bestaande wetten, regelgeving of de interpretatie hiervan door de rechtbanken en niet-naleving stellen de Groep bloot aan risico's van aansprakelijkheid, burgerrechtelijke, strafrechtelijke of administratiefrechtelijke veroordelingen en het risico dat vergunningen niet hernieuwd zullen worden. Ze zouden de Groep ertoe kunnen verplichten aanzienlijke bijkomende uitgaven te doen

¹ 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)'.

² 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.

met betrekking tot één of meerdere van haar eigendommen of andere, die een aanzienlijke nadelige impact zouden kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep. Dit kan de bedrijfsactiviteiten, bedrijfsresultaten, winstgevendheid en financiële situatie negatief beïnvloeden.

- i). Risico's verbonden aan (mogelijke wijzigingen van) regelgeving betreffende o.a. ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige wetgeving en milieuwetgeving.*

Er kunnen door openbare en/of administratieve autoriteiten regelgevende wijzigingen worden doorgevoerd op het vlak van ruimtelijke ordening die op hun beurt een negatieve invloed kunnen hebben op de mogelijkheden om de gebouwen te verhuren, wat een impact zou hebben op de huurinkomsten en op het vermogen om vastgoed opnieuw te verhuren, gecombineerd met een hogere kostprijs om de operationele status van het vastgoed te handhaven.

De activiteiten en het vastgoed van de Groep zijn onderworpen aan verschillende wetten en regelgeving betreffende de bescherming van het milieu, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de regelgeving inzake bodem-, water- en luchtkwaliteit, controles van gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen betreffende gezondheid en veiligheid. Dergelijke wetten en regelgeving kunnen de Groep of haar huurders er eveneens toe verplichten bepaalde vergunningen of licenties te hebben om haar of hun activiteiten uit te oefenen, die ze mogelijk niet tijdig of helemaal niet kunnen bekomen. De Groep kan verplicht zijn om te betalen voor saneringskosten en voor nazorgkosten voor eventueel verontreinigde eigendommen die ze momenteel bezit of in het verleden in haar bezit heeft gehad. Als vastgoedeigenaar kan de Groep ook onderhevig zijn aan boetes of andere straffen voor eventuele tekortkomingen inzake naleving van de milieuwetgeving en kan ze aansprakelijk zijn voor herstellkosten. Bovendien kan verontreinigd vastgoed waardedalingen ervaren. Hoewel de Groep met betrekking tot de verwervingen van vastgoed in de meeste gevallen waarborgen of vrijwaringsverbintenissen verkrijgt die haar in zekere mate bescherming bieden met betrekking tot milieuaansprakelijkheid, is het mogelijk dat de Groep niet in staat is om met succes een vordering in te stellen onder dergelijke waarborgen en vrijwaringsverbintenissen, en is het mogelijk dat dergelijke waarborgen en vrijwaringsverbintenissen geen afdoende bescherming bieden.

De Groep kan blootgesteld worden aan onteigening door openbare en/of administratieve autoriteiten. In dit geval is het mogelijk dat de vergoeding gevoelig onder de werkelijke waarde van de activa ligt, wat zou leiden tot een verlies op het geïnvesteerde kapitaal.

- ii). Risico's verbonden aan mogelijke wijzigingen van de fiscale regelgeving van toepassing op de Groep.*

Er zou nieuwe wet- en regelgeving van kracht kunnen worden of er zouden zich wijzigingen aan bestaande wet- en regelgeving (waaronder bestaande administratieve belastingpraktijken, zoals diegene bepaald in de omzendbrief Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van de Belgische minister van Financiën betreffende de berekeningsmethode van de exit taks, die onder andere, bepaalt dat de werkelijke waarde van de onroerende activa ten behoeve van de grondslag van de exit taks, bepaald wordt door de registratierechten of BTW in overweging te nemen die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de desbetreffende activa, waarvan de waarde kan verschillen van (inclusief lager kan zijn dan) de "reële waarde" van deze activa, zoals die

voor IFRS-doeleinden geboekt wordt in de jaarrekening) of wijzigingen met betrekking tot de interpretatie en toepassing ervan door autoriteiten (inclusief de belastingadministratie) of de rechtbanken kunnen voordoen, die de Groep ertoe zouden verplichten aanzienlijke bijkomende uitgaven te doen met betrekking tot één of meerdere van haar eigendommen of anderszins, die een aanzienlijke nadelige impact zouden kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.

De Belgische regering onderzoekt bovendien actief of de belastingen op inkomsten uit arbeid verlaagd kunnen worden door de belastingen op consumptie en inkomsten uit vermogen te verhogen. Eén en ander zou ertoe kunnen leiden dat de fiscaliteit verbonden aan een investering in de Aandelen grondig zou wijzigen. Mogelijks zou deze “tax shift” ook tot gevolg kunnen hebben dat de aanslagvoeten van de verschillende belastingen, zoals roerende voorheffing, BTW, abonnementstaks, taks op de beursverrichtingen, exit taks, ... verhogen, wat een negatieve impact kan hebben op de waarde van de Nieuwe Aandelen of het rendement dat eraan verbonden is.

iii). Risico's verbonden aan mogelijke wijzigingen van de boekhoudkundige regels en IFRS

Veranderingen in internationale boekhoudregels (bv. IFRS) zouden een mogelijke invloed kunnen hebben op de rapportering, de kapitaalvereisten, het gebruik van afgeleide financiële producten en de organisatie van de Vennootschap of van haar klanten. Dit zou vervolgens een impact kunnen hebben op de transparantie, op de behaalde rendementen en bij uitbreiding op de waardering van de vastgoedportefeuille of op de modaliteiten waaronder de klanten van de Groep bereid zijn met de Groep te contracteren.

1.1.5 Andere risico's

a. Risico's verbonden aan verloop van sleutelmedewerkers van de Vennootschap.

Het verloop van sleutelpersoneel kan leiden tot: (i) een negatieve impact op de bestaande zakelijke relaties; (ii) reputatieschade naar stakeholders toe; en/of (iii) een verlies van doeltreffendheid en efficiëntie van het beheerbeslissingsproces. Deze gebeurtenissen zouden een aanzienlijke nadelige impact kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.

b. Risico's verbonden aan uiteenlopende politieke beslissingen m.b.t. fiscaliteit of subsidiewetgeving.

Verschiedende beslissingen genomen door regionale, nationale of Europese politieke overheden, bijvoorbeeld met betrekking tot fiscale of subsidiewetten en -regelgeving (onder andere diegene die betrekking hebben op investeringen in alternatieve energie), zouden een aanzienlijke negatieve impact kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.

c. Risico van gerechtelijke procedures.

In de normale loop van haar bedrijfsactiviteiten zou de Groep betrokken kunnen worden bij gerechtelijke procedures (bijvoorbeeld met betrekking tot contractuele verplichtingen,

aansprakelijkheden van de werkgever, strafrechtelijke kwesties) en is zij onderworpen aan fiscale en administratieve controles. Secundaire risico's omvatten reputatieschade met betrekking tot het imago, de ethische principes en de modus operandi van de onderneming.

De Vennootschap is sinds Q2 2013 betrokken in een geschil met Havenbedrijf Antwerpen over de duurtijd van de concessieovereenkomst betreffende de site te Antwerpen, Vrieskaai 59. Tegelijkertijd met de inschatting van de opportuniteit om verder rechtsmiddelen uit te putten - nadat de vordering van de Vennootschap zowel in eerste aanleg als in hoger beroep werd afgewezen - is de Vennootschap in verregaande onderhandeling met Havenbedrijf Antwerpen en de toekomstige concessionaris Wijngaardnatie om deze betwisting minnelijk op te lossen. Dit betekent zonder huurverlies en zonder een schadevergoeding wegens voortijdige beëindiging te moeten betalen aan haar huurder, doch wel zoals de algemene concessievoorwaarden voorzien met afbraak van de bestaande gebouwen op de concessiegrond op tussen partijen in overleg bepaalde data. De Vennootschap is de mening toegedaan dat, zelfs indien deze minnelijke onderhandelingen niet tot een goed einde zouden kunnen worden gebracht, de mogelijke negatieve impact van deze aangelegenheid op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep beperkt zal zijn.

Naar best weten van de Groep en behoudens indien weergegeven in het Prospectus, is de Groep, op datum van de Verrichtingsnota, niet betrokken of is ze geen partij bij enige overheids-, gerechtelijke of scheidsrechtelijke procedure die een aanzienlijke nadelige impact zou kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.

Het is mogelijk dat de huidige en toekomstige boekhoudkundige voorzieningen die zijn aangelegd voor commerciële, sociale, fiscale of andere geschillen onvoldoende blijken te zijn in geval van een ongunstige afloop van (hangende of potentiële) geschillen.

1.2 RISICOFACTOREN MET BETREKKING TOT HET AANBOD EN DE AANGEBODEN EFFECTEN.

1.2.1 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 Euronext Amsterdam

Een verkoop van een aanzienlijk aantal Aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels of Euronext Amsterdam, of de perceptie dat een dergelijke verkoop zal plaatsvinden, zou de beurskoers van de Aandelen negatief kunnen beïnvloeden en eventueel kunnen doen dalen onder de Uitgifteprijs. De Vennootschap kan niet voorspellen wat het effect van dergelijke verkoop of perceptie zou zijn op de beurskoers van de Aandelen.

1.2.2 De beurskoers van de Aandelen kan schommelen en dalen onder de Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen is niet noodzakelijk indicatief voor de toekomstige marktwaarde van de Aandelen.

Van tijd tot tijd kunnen publiek verhandelde effecten onderhevig zijn aan aanzienlijke prijsschommelingen die mogelijk geen verband houden met de bedrijfsprestaties van de

vennootschappen die ze hebben uitgegeven. De beurskoers van de Aandelen kan schommelen, ten gevolge van verschillende factoren waarvan vele buiten de controle van de Vennootschap liggen, en kan bijgevolg dalen onder de Uitgifteprijs. Deze factoren omvatten, maar zijn niet beperkt tot:

- marktverwachtingen wat betreft de financiële prestaties van de Vennootschap;
- de daadwerkelijke of verwachte schommelingen in de activiteiten van de Vennootschap, bedrijfsresultaten of financiële toestand;
- de daadwerkelijke of verwachte wijzigingen in de uitkeringen aan Aandeelhouders door de Vennootschap;
- de schuldgraad van de Vennootschap;
- de daadwerkelijke of verwachte schommelingen in het algemene economische, financiële of bedrijfsklimaat in de landen waar de Vennootschap actief is;
- wijzigingen in de ramingen van effectenanalisten met betrekking tot de financiële resultaten van de Vennootschap of het niet halen van de ramingen van de effectenanalisten;
- de perceptie door beleggers van de impact en het succes van het Aanbod op de Vennootschap en zijn Aandeelhouders;
- de daadwerkelijke of verwachte verkoop van grote pakketten van Aandelen op de markt of *short selling* van Aandelen;
- de daadwerkelijke of verwachte speculatieve handel in de Aandelen;
- de daadwerkelijke of verwachte toekomstige uitgiftes van Aandelen;
- de daadwerkelijke of verwachte wijzigingen in de bedrijfssectoren waarin de Vennootschap actief is, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, fusies en overnames, strategische allianties, instap van nieuwe concurrenten, of de ontwikkeling of introductie van nieuwe producten op de markten waarop de Vennootschap actief is;
- wijzigingen in de regelgeving;
- volatiliteit in de nationale of internationale effectenmarkten;
- de daadwerkelijke of verwachte wijzigingen in de rentevoet;
- de algemene toestand van de wereldeconomie of financieel systeem; en
- de risicofactoren vermeld in deze Verrichtingsnota onder afdeling 1 (*Risicofactoren*) en in hoofdstuk 1 "Risicofactoren" van het Registratiedocument.

De beurskoers van de Aandelen kan nadelig beïnvloed worden door de meeste van de voorgaande of andere factoren, ongeacht de huidige bedrijfsresultaten, financiële toestand of financiële prestaties van de Vennootschap. Bijgevolg kan de Vennootschap geen enkele voorspelling doen met betrekking tot de beurskoers van de Aandelen.

1.2.3 Het is mogelijk dat er geen actieve handelsmarkt voor de Aandelen is en er bestaat

geen zekerheid dat het Aanbod de handelsactiviteit zal verbeteren

In het verleden vertoonde de handel in de Aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tekenen van een beperkte liquiditeit. De Vennootschap kan niet voorspellen wat het effect op korte of lange termijn van het Aanbod zal zijn op de liquiditeit van de Aandelen. Een verminderde liquiditeit kan het moeilijker maken om de Aandelen te verkopen en kan leiden tot een lagere beurskoers voor de Aandelen. Het risico bestaat dat het voor beleggers moeilijker is om hun Aandelen te verkopen of ze te verkopen binnen de gewenste termijn. De Vennootschap heeft met Kempen & Co N.V. een liquiditeitscontract gesloten (zie afdeling 6.6.3 (*Liquiditeitscontract*)).

1.2.4 Toekomstige dividenden toegekend door de Vennootschap en/of het dividend rendement op de Aandelen kan lager zijn dan wat in het verleden werd uitbetaald.

Het niveau van toekomstige dividenden zal worden bepaald op basis van de beschikbare winst, welke kan variëren van tijd tot tijd. Historische dividenduitkeringen en dividendrendement zijn niet noodzakelijk een weerspiegeling van enige toekomstige dividenduitkering en/of dividendrendement op de Aandelen.

In overeenstemming met de GVV-Wetgeving, dient de Vennootschap ten minste tachtig procent (80%) van een bedrag dat overeenstemt met de “cash flow”³ (dus met uitzondering van de wijziging in de waarde van vastgoedbeleggingen en bepaalde andere niet-cash items die worden opgenomen in het netto resultaat) uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Dergelijk bedrag wordt berekend in overeenstemming met Artikel 13 van het GVV-KB.

1.2.5 Bestaande Aandeelhouders zullen onderhevig zijn aan verwatering indien zij hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet volledig (kunnen) uitoefenen

In de mate dat een Bestaande Aandeelhouder zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten niet volledig uitoefent tijdens de Inschrijvingsperiode, zal zijn *pro rata* eigendom en stembelang in de Vennootschap verwateren. Bovendien kunnen Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet uitoefenen onderhevig zijn aan financiële verwatering (zie afdeling 6.8 (*Verwatering*)). Een Bestaande Aandeelhouder kan ook verwaterd worden voor zover het aantal aan hem toebedeelde Onherleidbare Toewijzingsrechten hem geen recht geeft op een geheel veelvoud van het aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Ratio. Ter illustratie van de verwatering van de *pro rata* eigendom en stembelang in de Vennootschap die een Bestaande Aandeelhouder kan lijden in bovenstaande hypothese, zie afdeling 6.8.3 (*Gevolgen van het Aanbod op de situatie van de Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen*).

In tegenstelling tot wat het geval is voor gewone voorkeurrechten, zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet worden uitgeoefend, niet worden verkocht voor rekening van de houders van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. Als een Bestaande Aandeelhouder niet al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen uitoefent, zal de Bestaande Aandeelhouder bijgevolg mogelijks een verwatering ondergaan. Voor een

³ “Cash flow” betekent het bedrag gelijk aan het positieve verschil tussen (i) 80% van het bedrag bepaald in overeenstemming met de tabel in Hoofdstuk III van Bijlage C van het GVV-KB (zoals hierna gedefinieerd) en (ii) de netto vermindering, in de loop van hetzelfde boekjaar, van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bepaald in Artikel 13 van het GVV-KB.

illustratie van dergelijke verwatering, zie afdeling 6.8 (*Verwatering*).

1.2.6 De Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen niet verhandelbaar zijn op een gereglementeerde markt en Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet worden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode zullen ongeldig en zonder waarde worden.

Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen niet verhandelbaar zijn op een gereglementeerde markt. Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat niet werd uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode zal ongeldig en zonder waarde worden. Houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend zijn bijgevolg niet gerechtigd op enige vergoeding om deze reden.

1.2.7 De intrekking van het Aanbod krachtens een beslissing van de Zaakvoerder zal leiden tot de nietigheid van de Onherleidbare Toewijzingsrechten

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod 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 (zie afdeling 6.2.6 (*Intrekking en opschorting van het Aanbod*)).

Indien de Zaakvoerder beslist om het Aanbod in te trekken, worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten ongeldig en zonder waarde. Beleggers zullen op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of compensatie hiervoor. Alle reeds ontvangen inschrijvingen zullen automatisch worden geannuleerd en ingetrokken.

In geval het Aanbod wordt opgeschort, zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren. Indien een dergelijke aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, hebben de beleggers die reeds vóór publicatie van de aanvulling op het Prospectus op het Aanbod hebben ingeschreven het recht om hun aanvaarding in te trekken binnen een termijn die zal bekendgemaakt worden in deze publicatie (en die in elk geval niet korter zal zijn dan twee werkdagen na deze publicatie). Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod.

1.2.8 Het beëindigen van de Underwriting Agreement zou een materieel nadelig effect op de beurskoers en de onderliggende waarde van de Aandelen kunnen hebben

Een Underwriting Agreement zal naar verwachting worden aangegaan tussen de Vennootschap en de Underwriters onmiddellijk na het afsluiten van de Inschrijvingsperiode en voorafgaand aan de levering van de Nieuwe Aandelen. Naar verwachting zullen de Underwriters in overeenstemming met de bepalingen en voorwaarden in de Underwriting Agreement, waar zij in elk geval nog mee dienen in te stemmen, een nader te bepalen aantal Nieuwe Aandelen onderschrijven en betaling hiervoor garanderen. De Joint Global Coordinators, handelend in naam en voor rekening van de Underwriters, zullen in bepaalde omstandigheden het recht hebben de Underwriting Agreement te beëindigen (zoals nader omschreven in afdeling 6.4.3 (*Underwriting Agreement*)), waarop de Underwriters zullen worden ontheven van enige verplichting onder de Underwriting Agreement. Deze omstandigheden zijn onder andere, maar

niet beperkt tot, het voorvallen van een materieel nadelige verandering die een invloed heeft op de Vennootschap of het voorvallen van overmacht, zoals bijvoorbeeld verstoring van bepaalde financiële markten.

Indien de Underwriting Agreement wordt beëindigd voor de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen, zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren. Indien dergelijke aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, zullen beleggers die intekenden op het Aanbod het recht hebben om binnen twee (2) werkdagen hun inschrijving die werd gedaan voorafgaand aan de publicatie van de aanvulling in te trekken, zoals verder beschreven in afdeling 6.2.8 (*Herroeping van de inschrijvingsorders*). Het beëindigen van de Underwriting Agreement, de omstandigheden die aanleiding geven tot dergelijke beëindiging of de publicatie van een aanvulling op het Prospectus kunnen een materieel nadelig effect hebben op de beurskoers van de Aandelen, onafhankelijk van de daadwerkelijke bedrijfsresultaten of financiële toestand van de Vennootschap.

1.2.9 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

De Nieuwe Aandelen worden enkel aan het publiek aangeboden in België via de publicatie van het Prospectus. De Vennootschap heeft de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen niet geregistreerd onder de effectenwetgeving van enig ander rechtsgebied, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de Verenigde Staten, Japan, Zwitserland, Canada, Australië en Zuid-Afrika, en is niet van plan dit in de toekomst te doen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen niet verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. De Onherleidbare Toewijzingsrechten noch de Nieuwe Aandelen mogen worden aangeboden of verkocht in rechtsgebieden waar de registratie of kwalificatie van de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Nieuwe Aandelen voor verkoop of inschrijving is vereist maar niet is gebeurd, met inbegrip van, maar niet beperkt tot de Verenigde Staten, Japan, Zwitserland, Canada, Australië en Zuid-Afrika, tenzij er gebruik kan worden gemaakt van een vrijstelling van de toepasselijke registratie- of kwalificatievereisten en het Aanbod plaatsvindt in verband met een transactie die niet onderhevig is aan dergelijke bepalingen.

Bijgevolg is het mogelijk dat beleggers niet het recht hebben om Nieuwe Aandelen te kopen, te verkopen of op een andere wijze over te dragen of erop in te schrijven, en kunnen beleggers bijgevolg onderhevig zijn aan verwatering of andere financieel nadelige gevolgen van het Aanbod.

1.2.10 Het is mogelijk dat beleggers niet het recht hebben om deel te nemen aan toekomstige aandelenuitgiftes en onderhevig zijn aan verwatering

De Vennootschap kan in de toekomst beslissen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen door middel van openbare aanbiedingen of private plaatsingen, via inbreng in geld of inbreng in natura, met of zonder overdrachts- en verkoopbeperkingen, en met of zonder voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten. Het Belgisch recht en de statuten kennen aan de Aandeelhouders voorkeurrechten toe in geval van een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in geld, tenzij deze rechten buiten toepassing worden gesteld door een besluit van de algemene vergadering van Aandeelhouders of de Zaakvoerder, indien toegestaan

door een besluit van de algemene vergadering van Aandeelhouders. Overeenkomstig de GVV-Wet kunnen voorkeurrechten enkel worden opgeheven indien zij worden vervangen door een onherleidbaar toewijzingsrecht toegekend aan bestaande aandeelhouders *pro rata* hun deelneming in het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Daarenboven is het mogelijk dat bepaalde beleggers die buiten België gevestigd zijn niet kunnen deelnemen aan toekomstige aandelenuitgiftes tenzij de aangeboden aandelen geregistreerd of gekwalificeerd zijn voor verkoop onder de betrokken effectenwetgevingen. Bijgevolg bestaat het risico dat beleggers onderhevig zijn aan verwatering in de mate dat zij niet het recht hebben om deel te nemen aan toekomstige verhogingen van het maatschappelijk kapitaal.

1.2.11 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

Het Prospectus bevat een groeiplan voor de Vennootschap met betrekking tot boekjaren 2017-2020, een resultaatsprognose voor het boekjaar 2016 en een dividendprognose voor het boekjaar 2016. Het groeiplan en de prognoses zijn gebaseerd op een aantal veronderstellingen en schattingen die, hoewel zij door de Vennootschap als redelijk worden beschouwd op de datum van de Verrichtingsnota inherent onderworpen zijn aan aanzienlijke bedrijfs-, operationele, economische en andere risico's en onzekerheden, waarvan vele zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden.

Het groeiplan en de prognoses zijn vooruitkijkend en omvatten gekende en ongekende risico's, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden die ertoe kunnen leiden dat de eigenlijke resultaten aanzienlijk verschillen van deze verwacht in het groeiplan en de prognoses. Nieuwe elementen zullen in de toekomst ontstaan en het is onmogelijk voor de Vennootschap om dergelijke elementen te voorspellen. Bovendien kan de Vennootschap de impact van ieder element op de bedrijfsvoering van de Vennootschap niet inschatten, voor zover ieder element, in combinatie met andere elementen, de eigenlijke operationele resultaten aanzienlijk kan doen verschillen van deze beschreven in het groeiplan en de prognoses.

Omdat veronderstellingen, schattingen en risico's ertoe zouden kunnen leiden dat de uiteindelijke resultaten aanzienlijk verschillen van diegene die in het groeiplan en de prognoses tot uitdrukking kwamen, horen beleggers geen blind vertrouwen te hebben in dergelijk groeiplan en dergelijke prognoses.

1.2.12 Juridische beperkingen op beleggingen kunnen belegging in de Aandelen beperken.

De beleggingsactiviteiten van bepaalde beleggers kunnen onderworpen zijn aan specifieke beleggingswet- en/of regelgeving, of controle of regulering door bepaalde autoriteiten. Elke potentiële belegger dient zijn eigen juridische adviseurs te raadplegen teneinde te bepalen of en in welke mate (i) de Aandelen wettelijke beleggingen vormen, (ii) de Aandelen gebruikt kunnen worden als onderpand voor verschillende types van financiering, of (iii) andere restricties toepasselijk zijn op de aankoop of verpanding van enige Aandelen. Beleggers dienen hun eigen juridisch adviseurs te raadplegen teneinde de gepaste behandeling van de Nieuwe Aandelen onder enige toepasselijke risicokapitaal- of andere regels.

Toepasselijke buitenlandse effectenwetgeving kan de mogelijkheid van bepaalde beleggers en aandeelhouders om deel te nemen aan het Aanbod of om Nieuwe Aandelen te houden, kopen

of verkopen, beperken.

1.2.13 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

De Aandelen staan enkel genoteerd in euro en alle toekomstige betalingen van dividenden op de Aandelen worden in euro uitgedrukt. Een belegging in de Aandelen door een belegger van wie de hoofdmunt niet de euro is, stelt deze belegger bloot aan een wisselkoersrisico, wat een negatieve impact kan hebben op zijn belegging in de Aandelen.

1.2.14 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

De handelsmarkt voor de Aandelen kan beïnvloed worden door de onderzoeksrapporten die sector- of effectenanalisten publiceren over de Vennootschap of de sector waarin de Vennootschap actief is. Als één of meer analisten die de Vennootschap of haar sector behandelen, zijn aanbeveling in negatieve zin wijzigt, kan de beurskoers van de Aandelen dalen. Als één of meer van deze analisten de Vennootschap niet meer opvolgt of niet meer regelmatig rapporten over de Vennootschap publiceert, zou de Vennootschap zichtbaarheid op de financiële markten kunnen verliezen, hetgeen zou kunnen leiden tot een daling van de beurskoers van de Aandelen of van het verhandelde volume.

1.2.15 Enige verkoop, koop of ruil van Aandelen zou onderworpen kunnen worden aan de Financiële Transactietaks ("FTT")

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een voorstel van richtlijn aangenomen inzake een gemeenschappelijke financiële transactietaks ("FTT") in elf deelnemende EU Lidstaten (België, Duitsland, Estland, Griekenland, Spanje, Frankrijk, Italië, Oostenrijk, Portugal, Slovenië en Slowakije). Estland heeft sindsdien bevestigd niet langer te zullen deelnemen.

De voorgestelde richtlijn heeft een zeer ruim toepassingsgebied. De FTT zou 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 EU Lidstaat is gevestigd of geacht wordt gevestigd te zijn in een deelnemende EU Lidstaat die een partij is bij de financiële transactie of die handelt in naam van een partij bij de transactie. De Financiële Transactietaks zal echter (onder andere) niet worden geheven op transacties op de primaire markt in de zin van Artikel 5(c) van Verordening (EG) nr. 1287/2006, met inbegrip van de activiteit van onderwriting en de daaropvolgende toewijzing van financiële instrumenten in het kader van hun uitgifte.

Overeenkomstig het voorstel van richtlijn zou de FTT in bepaalde gevallen zowel van toepassing kunnen zijn op personen binnen als buiten de deelnemende EU Lidstaten. In het algemeen zou de FTT van toepassing zijn op bepaalde verhandelingen in de Aandelen waarbij ten minste één partij een financiële instelling is en ten minste één partij gevestigd is in een deelnemende EU Lidstaat. Een financiële instelling kan gevestigd zijn, of worden geacht gevestigd te zijn, in een deelnemende EU Lidstaat in een groot aantal omstandigheden, waaronder (i) door te handelen

met een persoon die gevestigd is in een deelnemende EU Lidstaat, of (ii) indien het financiële instrument dat het voorwerp is van de verhandeling is uitgegeven in een deelnemende EU Lidstaat.

De voorgestelde richtlijn blijft echter het voorwerp van onderhandelingen tussen de deelnemende EU Lidstaten en kan dus op ieder ogenblik worden gewijzigd. Eens de ontwerprichtlijn wordt aangenomen, moet deze verder worden geïmplementeerd in de binnenlandse wetgeving van de deelnemende EU Lidstaten waarbij de binnenlandse bepalingen die de richtlijn implementeren kunnen afwijken van de richtlijn zelf. De timing voor implementatie is onzeker. Beleggers dienen hun eigen juridische en fiscale adviseurs te raadplegen met betrekking tot de FTT en de gevolgen van de aankoop, het houden en de vervreemding van Aandelen.

1.2.16 De rechten van beleggers als aandeelhouders zullen worden beheerst door Belgische wet- en regelgeving (respectievelijk Nederlandse wet- en regelgeving voor wat betreft de notering van de Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Amsterdam) en kunnen in bepaalde gevallen afwijken van sommige aandeelhoudersrechten in andere vennootschappen in andere landen

De Vennootschap is een commanditaire vennootschap op aandelen en een GVV naar Belgisch recht, wiens aandelen genoteerd zijn op de gereguleerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. De rechten van de aandeelhouders van de Vennootschap worden beheerst door Belgische wet- en regelgeving, de statuten en Nederlandse wet- en regelgeving (voor wat betreft de notering van de Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Amsterdam). Deze rechten kunnen in belangrijke mate verschillen van de rechten van aandeelhouders in andere vennootschappen die gevestigd zijn buiten België of Nederland. Bovendien is het mogelijk dat de bestuurders van de Zaakvoerder en leden van het senior management van de Vennootschap niet gedomicilieerd zijn in het rechtsgebied van de beleggers en dat de activa van de Vennootschap en de activa van haar bestuurders en senior management gelegen zijn buiten het rechtsgebied van de beleggers. Bijgevolg kan het voor beleggers moeilijk zijn om een claim tegen de Vennootschap ingewilligd te krijgen, of aansprakelijkheden af te dwingen, gebaseerd op de effectenwetgeving van rechtsgebieden buiten België.

1.2.17 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

Aangezien de Vennootschap geïncorporeerd is in België, kan het moeilijk zijn voor beleggers van buiten België om een geschil aanhangig te maken of buitenlandse gerechtelijke uitspraken te doen uitvoeren tegen de Vennootschap, haar bestuurders, leidinggevenden of managers in verband met het Aanbod.

1.2.18 Een belangrijke aandeelhouder van de Vennootschap kan een belangrijke invloed hebben op de algemene vergadering van Aandeelhouders, kan deze mogelijk controleren en kan andere belangen hebben dan deze van de Vennootschap of de andere aandeelhouders

Op 26 oktober 2012 heeft de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw en De Pauw NV,

de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het beheersorgaan van de maatschap RTKA, zijnde Robert De Pauw, Tony De Pauw, Kathleen De Pauw 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. De Pauw NV wordt voor 100% gecontroleerd door de leden van het beheersorgaan van de maatschap RTKA.

Op datum van deze Verrichtingsnota bezit RTKA 4.907.513 en De Pauw NV 1.943 Aandelen van de Vennootschap; dit is 25,90% van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap.

De familie Jos De Pauw heeft de Vennootschap laten weten dat zij de intentie heeft om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan dat deel van haar participatie dat op het ogenblik van het Aanbod overeenstemt met het aantal Bestaande Aandelen dat 25% van alle stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap vertegenwoordigt (zie afdeling 6.3.2 (*Intentie van belangrijke Aandeelhouders*)). Het is bijgevolg mogelijk dat zij haar vermogen om de besluiten van de algemene vergadering van Aandeelhouders te beïnvloeden kan vergroten, en zelfs de Vennootschap en bijgevolg haar bestuur en strategie kan controleren. Het belang van enige belangrijke Aandeelhouder(s) na het Aanbod kan verschillen van de belangen van de Vennootschap en de andere Aandeelhouders.

1.2.19 Risico's gerelateerd aan de structuur van een commanditaire vennootschap op aandelen

De Vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen. Kenmerkend voor een commanditaire vennootschap op aandelen is dat dit type vennootschap wordt bestuurd door een (statutaire) zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben. De Zaakvoerder staat in voor onder meer het dagelijkse beheer en de uitvoering van de operationele activiteiten van de Vennootschap. De algemene vergadering van Aandeelhouders kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Zaakvoerder aanwezig is. Tevens dient de Zaakvoerder zijn instemming te geven bij elke beslissing tot statutenwijziging en met de besluiten van de algemene vergadering van Aandeelhouders betreffende handelingen die de belangen van de Vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering en elk besluit waarbij het vermogen van de Vennootschap wordt aangetast. Daarenboven kan de opdracht van de Zaakvoerder slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering van Aandeelhouders op grond van wettige redenen. Bij deze beslissing van de algemene vergadering van Aandeelhouders mag de Zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen. Daarnaast kan de Zaakvoerder zelf beslissen om ontslag te nemen.

Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de Zaakvoerder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering van Aandeelhouders worden geblokkeerd, waardoor voor de Vennootschap noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de algemene vergadering van Aandeelhouders. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de Aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehouden.

1.2.20 Afhankelijkheid van de procedures van Euroclear

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm en zullen in girale vorm via het afwikkelingssysteem van Euroclear, de Belgische effectenbewaarinstelling worden geleverd, met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven door aandeelhouders op naam die in de vorm van Aandelen op naam zullen worden ingeschreven in het aandelenregister van de Vennootschap. Overdrachten van Aandelen in gedematerialiseerde vorm zullen worden uitgevoerd tussen de deelnemers aan Euroclear in overeenstemming met hun respectieve regels en operationele procedures. Noch de Vennootschap, noch de Underwriters zullen enige verantwoordelijkheid dragen voor de goede uitvoering door Euroclear en haar deelnemers (met uitzondering van de relevante Underwriter zelf) van hun verplichtingen uit hoofde van hun respectieve operationele regels en procedures.

2 ALGEMENE INFORMATIE

2.1 GOEDKEURING DOOR DE FSMA

De Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing - in het bijzonder het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2016, bekendgemaakt op 5 augustus 2016 en de tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over de periode 30.06.2016 - 30.09.2016, bekendgemaakt op 9 november 2016) vormt, samen met het Registratiedocument (met inbegrip van alle informatie die daarin werd opgenomen door middel van verwijzing) en de Samenvatting, het Prospectus voor (i) de openbare aanbieding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen, (ii) de toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde 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. Het jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap voor het boekjaar 2015 werd –met toepassing van artikel 23 en artikel 28, §2 van de Wet van 16 juni 2006 - op 22 maart 2016 door de FSMA als registratiedocument goedgekeurd.

Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in door de FSMA van de opportuniteit en de kwaliteit van het Aanbod, noch van de Nieuwe Aandelen, noch 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 in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006.

De Verrichtingsnota, het Pricing Addendum, het Registratiedocument en de Samenvatting zullen worden opgesteld in het Nederlands en vertaald worden in het Frans en in het Engels. Zij mogen afzonderlijk worden verspreid. De vertalingen van de Verrichtingsnota, de Samenvatting, het Pricing Addendum en het Registratiedocument gebeuren onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap. Indien er verschillen zijn tussen de verschillende versies, heeft de Nederlandstalige 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 Verrichtingsnota werd opgesteld overeenkomstig Hoofdstuk II en Bijlage III van de Prospectusrichtlijn.

2.2 WAARSCHUWING VOORAF

Het Prospectus is opgesteld om de voorwaarden van het Aanbod te beschrijven. De potentiële beleggers worden verzocht om hun eigen mening te vormen over de Vennootschap en de voorwaarden van het Aanbod, alsook over de opportuniteiten en risico's die ermee gepaard gaan.

De samenvatting en beschrijving van statutaire, wettelijke of andere bepalingen die in het Prospectus zijn opgenomen worden louter ter informatie verstrekt en mogen niet worden geïnterpreteerd als beleggings-, fiscaal- of juridisch advies. De potentiële beleggers worden verzocht om hun eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verband houden met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen. Noch de Vennootschap, noch de Underwriters leggen enige verklaring af met betrekking tot de wettelijkheid van een inschrijving op Nieuwe Aandelen onder toepasselijke beleggings- of gelijkaardige wetgeving.

In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie opgenomen in het Prospectus worden de potentiële beleggers verzocht zich te wenden tot een bekwame persoon die gespecialiseerd is in het verlenen van advies m.b.t. de verwerving van financiële instrumenten.

De Nieuwe Aandelen worden niet aanbevolen door enige bevoegde federale of lokale overheid op het gebied van financiële instrumenten, noch door een toezichhoudende overheid in België of in het buitenland. Beleggers zijn zelf verantwoordelijk voor de analyse en de beoordeling van de opportuniteiten en de risico's die gepaard gaan met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen.

2.3 INFORMATIE OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Tenzij uit de context anders blijkt, of tenzij dit uitdrukkelijk anders wordt vermeld, moet in het Prospectus elke verwijzing naar de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van de Vennootschap begrepen worden op geconsolideerde basis. De tabel "Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie" is opgenomen in hoofdstuk 10 "Jaarrekening" van het Registratiedocument, punt 2 "Toelichtingen", afdeling VII "Gegevens over de dochterondernemingen". De situatie beschreven in die tabel bleef ongewijzigd tot op 30 juni 2016, zoals blijkt uit hoofdstuk 5 "Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2016" van het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2016, bekendgemaakt op 5 augustus 2016.

De Vennootschap verwierf op 30 september 2016 100% van de aandelen in de vennootschap Colfridis Real Estate BVBA, die de rechten bezit op de site te Londerzeel, Weversstraat 15, 17, 21 en 27-29. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie in de zin van de norm IFRS 3.

Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat de rapportering omtrent de vastgoedportefeuille steeds rekening houdt met het proportionele deel van de Vennootschap in de portefeuille van WDP Development RO SRL (51%), aangezien dit het economische deel van de activiteiten weergeeft.

2.4 BEPERKINGEN MET BETREKKING TOT HET AANBOD EN DE VERSPREIDING

VAN HET PROSPECTUS

2.4.1 Algemeen

Als gevolg van de volgende beperkingen, worden toekomstige beleggers geadviseerd om een juridisch adviseur te raadplegen voorafgaand aan het maken van een aanbod, aankoop, inschrijving op, verkoop, verpanding of andere overdracht van de Nieuwe Aandelen.

Het Aanbod bestaat uit de openbare aanbieding van Nieuwe Aandelen in België in het kader van een kapitaalverhoging in geld met Onherleidbare Toewijzingsrechten aan Bestaande Aandeelhouders, in overeenstemming met artikel 26, §1 van de GVV-Wet en met vrijstellingen van, of in transacties niet onderworpen aan de registratievereisten van, de US Securities Act, volgend op de Private Plaatsing van de Nieuwe Aandelen – onder voorbehoud van een volledige claw-back – in een “accelerated bookbuilding” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) aan Institutionele Beleggers (buiten de Verenigde Staten in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act).

De verspreiding van het Prospectus, alsmede de aanbieding, de inschrijving op, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen zoals beschreven in het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt zijn door wettelijke of reglementaire bepalingen. Alle personen die in het bezit zijn van het Prospectus moeten zich informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en moeten deze naleven. Het Prospectus en alle andere documenten met betrekking tot het Aanbod zullen niet worden voorgelegd ter goedkeuring aan enige toezichhoudende instantie buiten België en mogen buiten België alleen worden verspreid in overeenstemming met de geldende wetgeving en reglementering, en mogen geen aanbod tot inschrijving vormen in landen waar een dergelijk aanbod in strijd zou zijn met de geldende wetgeving of reglementering. Het Prospectus vormt bovendien geenszins een aanbod of een verzoek tot het inschrijven op, het kopen of verkopen van de Nieuwe Aandelen in enig land waar een dergelijk aanbod of verzoek onwettelijk zou zijn, en mag in geen geval voor dit doel of in dat kader worden gebruikt.

Personen (inclusief de trustees en de nominees) die het Prospectus ontvangen, mogen het Prospectus niet verspreiden of doen toekomen in dergelijke landen, tenzij in overeenstemming met de aldaar geldende wetgeving en reglementering.

Personen die het Prospectus naar dergelijke landen zouden verzenden of de verzending ervan zouden toestaan, om welke reden ook, moeten de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen van deze afdeling.

Over het algemeen moeten alle personen die Nieuwe Aandelen verwerven of die Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen buiten België, zich ervan verzekeren dat die uitoefening niet in strijd is met de geldende wetgeving of reglementering. Noch de Vennootschap, noch de Underwriters nemen in dit kader enige verantwoordelijkheid op.

Zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, behouden de Vennootschap en de Underwriters zich het recht voor om een aanbod tot aankoop van de Nieuwe Aandelen te weigeren indien zij van mening zijn dat een dergelijke overdracht in strijd is met de toepasselijke wetgeving of regulering.

2.4.2 Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België)

Geen enkele aanbieding van de Nieuwe Aandelen werd gedaan of zal gedaan worden aan het publiek in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte (een “Lidstaat”) andere dan België zonder dat het Prospectus werd goedgekeurd door de bevoegde overheid in deze Lidstaat, dan wel werd aangemeld aan de bevoegde overheid in deze Lidstaat overeenkomstig artikel 18 van de Prospectusrichtlijn, en vervolgens werd gepubliceerd in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn zoals omgezet in deze Lidstaat, tenzij het Aanbod in een Lidstaat kan plaatsvinden krachtens een van de volgende vrijstellingen die worden voorzien door de Prospectusrichtlijn (inclusief enige maatregel tot omzetting van de Prospectusrichtlijn in elke Lidstaat), voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- 1) aan gekwalificeerde beleggers in de zin van de wet die in die Lidstaat artikel 2(1)(e) van de Prospectusrichtlijn omzet; of
- 2) aan minder dan 150 natuurlijke personen of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn), mits voorafgaandelijke toestemming van de Joint Global Coordinators; of
- 3) in alle andere gevallen, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn,

en voor zover een dergelijk Aanbod van Nieuwe Aandelen in de Lidstaat de Vennootschap niet verplicht om een prospectus op te stellen overeenkomstig artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking “aanbieding aan het publiek” bedoeld, een in om het even welke vorm en met om het even welk middel tot personen gerichte mededeling waarin voldoende informatie over de voorwaarden van het Aanbod en over de Nieuwe Aandelen wordt verstrekt, om een belegger in staat te stellen tot inschrijving te besluiten, zoals deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

2.4.3 Verenigde Staten

Noch de Onherleidbare Toewijzingsrechten, noch de Nieuwe Aandelen zijn of zullen worden geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetgeving van enige staat of ander rechtsgebied in de Verenigde Staten. Bijgevolg zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen niet worden aangeboden, uitgeoefend, uitgegeven, verkocht, in pand gegeven, of op enige andere wijze worden overgedragen in de Verenigde Staten, zonder een vrijstelling van de registratievereisten van de US Securities Act en mits naleving van enige toepasselijke deelstatelijke of andere effectenwetgeving in de Verenigde Staten.

Er wordt geen openbare aanbieding gedaan van de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten in verband met het Aanbod.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor, naar haar eigen goeddunken, Nieuwe Aandelen uit te geven aan bepaalde van haar Aandeelhouders die zich in de Verenigde Staten bevinden op basis van de vrijstelling van de registratievereisten onder de US Securities Act opgenomen in artikel 4(a)(2) van, of een andere vrijstelling onder, deze wet. De Vennootschap zal dit enkel

doen indien een Aandeelhouder heeft aangetoond naar tevredenheid van de Vennootschap, naar haar eigen goeddunken, dat hij een *qualified institutional buyer* is in de betekenis van Rule 144A onder de US Securities Act en hij akkoord gaat met bepaalde overdrachtsbeperkingen toepasselijk op de Nieuwe Aandelen uitgegeven in de Verenigde Staten. Bijgevolg zal elke Aandeelhouder die wenst in te schrijven op de Nieuwe Aandelen een “US investor letter” moeten ondertekenen en bezorgen aan de Vennootschap.

Tenzij een verkrijger van Nieuwe Aandelen in het Aanbod een “US investor letter” heeft ondertekend en bezorgd zoals bepaald in de voorgaande paragraaf, zal de verkrijger van Nieuwe Aandelen verondersteld worden – ingevolge de aanvaarding van het Prospectus en de levering van de Nieuwe Aandelen – verklaard, gewaarborgd en erkend te hebben dat:

- hij zich niet bevindt in de Verenigde Staten en dat hij niet verwerft voor rekening van een persoon die zich in de Verenigde Staten bevindt, tenzij, in dit laatste geval, dat (a) de opdracht om te verwerven werd ontvangen van een persoon buiten de Verenigde Staten en (b) de opdrachtgevende persoon hem in kennis heeft gesteld dat hij de bevoegdheid heeft om dergelijke opdracht te geven en dat hij ofwel (x) discretionaire investeringsbevoegdheid of bevoegdheid over dergelijke rekening heeft, ofwel (y) een “investerings manager” of beleggingsmaatschappij is, en dat, zowel in het geval van (x) als van (y) de Nieuwe Aandelen verworven worden in een offshore transactie in de betekenis van Regulation S onder de US Securities Act;
- hij de Nieuwe Aandelen niet verwerft met het oog op de aanbidding, verkoop, wederverkoop, overdracht, levering of verdeling, rechtstreeks of onrechtstreeks, van dergelijke Nieuwe Aandelen in of naar de Verenigde Staten;
- de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen niet geregistreerd zijn of zullen worden onder de US Securities Act en dat hij aanvaardt dat hij deze effecten op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of overdragen, tenzij buiten de Verenigde Staten en in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act; en
- de Vennootschap, de Underwriters en de met hen verbonden personen, alsook elke andere derde kunnen steunen op de echtheid en de juistheid van voormelde verklaringen, waarborgen en erkenningen.

Behoudens bepaalde uitzonderingen, is het personen (inclusief de trustees en nominees) die het Prospectus ontvangen, niet toegestaan om het Prospectus te versturen naar of beschikbaar te stellen in de Verenigde Staten. Elke persoon in de Verenigde Staten die een kopie van het Prospectus ontvangt en die geen *qualified institutional buyer* is, dient het buiten beschouwing te laten.

Noch de Onherleidbare Toewijzingsrechten, noch de Nieuwe Aandelen zijn goedgekeurd of afgekeurd door de US Securities and Exchange Commission van de Verenigde Staten, noch door enige deelstatelijke effectencommissie of enige andere regelgevende overheid in de Verenigde Staten, noch heeft één van deze instanties dit Aanbod aanbevolen of zich uitgesproken over de juistheid of geschiktheid van het Prospectus. Elke andersluidende

verklaring is een misdrijf in de Verenigde Staten van Amerika.

Tot het verstrijken van 40 dagen vanaf de afsluiting van het Aanbod, kan enig aanbod, enige verkoop of enige overdracht van Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten door een “dealer” (ongeacht of deze al dan niet deelneemt aan het Aanbod) een inbreuk vormen op de registratieverplichtingen van de US Securities Act, indien dergelijk aanbod of dergelijke verkoop op een andere wijze wordt gedaan dan krachtens een registratievrijstelling onder de Securities Act.

Tenzij anders vermeld, hebben de begrippen die in deze afdeling worden gebruikt dezelfde betekenis als die ze hebben gekregen in de Regulation S van de US Securities Act.

Investeerders die ingezetene zijn van de Verenigde Staten, moeten zich ervan bewust zijn dat de verwerving en vervreemding van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Nieuwe Aandelen fiscale gevolgen kunnen hebben in de Verenigde Staten, die hierin niet beschreven worden. Bijgevolg dienen dergelijke houders hun eigen fiscale adviseurs te raadplegen over de specifieke fiscale gevolgen in de Verenigde Staten van het verwerven, aanhouden en vervreemden van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Nieuwe Aandelen.

De Vennootschap stelt haar jaarrekeningen op overeenkomstig IFRS. IFRS verschilt in bepaalde belangrijke opzichten van de algemeen aanvaarde boekhoudbeginselen van de Verenigde Staten (“**US GAAP**”) en, als zodanig, zijn de jaarrekeningen van de Vennootschap niet vergelijkbaar met de jaarrekeningen van Amerikaanse bedrijven opgesteld overeenkomstig US GAAP.

2.4.4 Verenigd Koninkrijk

Het Prospectus wordt slechts verspreid aan, en is uitsluitend bedoeld voor: (i) personen die zich buiten het Verenigd Koninkrijk bevinden of (ii) gekwalificeerde beleggers zoals bedoeld in artikel 2(1)(e) van de Prospectusrichtlijn, die (a) beleggingsprofessionals zoals bedoeld in artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) high net worth entities zoals vermeld in artikel 49(2)(a) tot (d) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) zijn, en (iii) andere personen aan wie het Prospectus wettelijk kan worden meegegeed (waarbij deze personen samen worden aangeduid als 'relevante personen').

De Nieuwe Aandelen zijn uitsluitend beschikbaar voor relevante personen, en elke uitnodiging, elke aanbieding of elk akkoord tot inschrijving, aankoop of andere verwerving van deze Nieuwe Aandelen zal slechts aan/met relevante personen worden gedaan/gesloten. Personen die geen relevante persoon zijn, mogen niet handelen op basis van of zich baseren op het Prospectus of de inhoud ervan.

2.4.5 Zwitserland

De Nieuwe Aandelen mogen niet openbaar worden aangeboden in Zwitserland en zullen niet worden genoteerd op de SIX Swiss Exchange (de **SIX**) of op enige andere aandelenbeurs of gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland. Het Prospectus werd opgesteld zonder rekening te houden met de bekendmakingsvereisten voor uitgifteprospectussen onder artikel

652a of artikel 1156 van deel V van het Zwitsers Burgerlijk Wetboek of met de bekendmakingsvereisten voor noteringsprospectussen onder artikel 27 ff van de SIX Listing Rules of de *listing rules* van enige andere gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland. Het Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document in verband met de Nieuwe Aandelen of het Aanbod mag worden verspreid, dan wel anderszins publiek beschikbaar worden gemaakt, in Zwitserland. Het Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document met betrekking tot het Aanbod, de Vennootschap of de Nieuwe Aandelen werd ingediend bij of goedgekeurd door enige Zwitserse toezichthoudende overheid. Dit document zal niet worden geregistreerd bij, en het Aanbod van Nieuwe Aandelen zal niet worden gesuperviseerd door, de *Swiss Financial Market Supervisory Authority* (FINMA).

2.4.6 Japan

De Nieuwe Aandelen zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de *Financial Instruments and Exchange Law*. Het Prospectus is geen aanbieding van effecten voor verkoop of inschrijving, rechtstreeks of onrechtstreeks, in Japan of aan, of ten behoeve van, een inwoner van Japan (waarbij dit begrip zoals hier gebruikt, betekent: alle personen ingezetenen van Japan, met inbegrip van vennootschappen of rechtspersonen naar Japans recht) of aan andere personen voor wederkoop of wederverkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, in Japan of aan, of ten behoeve van, een inwoner van Japan, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de *Financial Instruments and Exchange Law* en mits naleving van deze wet en enige andere toepasselijke wetgeving, regelgevingen en ministeriële richtlijnen van Japan.

2.4.7 Canada, Australië en Zuid-Afrika

Het Prospectus mag niet worden verspreid of op een andere wijze ter beschikking worden gesteld in Canada, Australië of Zuid-Afrika en de Nieuwe Aandelen en de Onherleidbare Toewijzingsrechten mogen niet worden aangeboden, verkocht of uitgeoefend, rechtstreeks of onrechtstreeks, door enige persoon in Canada, Australië of Zuid-Afrika tenzij dergelijke verspreiding, aanbieding, verkoop of uitoefening toegelaten is onder de toepasselijke effectenwetgeving van het relevante rechtsgebied.

3 INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, OVER DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN

3.1 VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Zaakvoerder na beslissing daartoe van de raad van bestuur van de Zaakvoerder, is verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus.

3.2 VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS

Na hiertoe alle redelijke voorzorgsmaatregelen te hebben getroffen, verklaart de Vennootschap dat de informatie in het Prospectus, naar haar best weten, overeenstemt met de werkelijkheid en dat er geen weglatingen zijn die de draagwijdte van het document zouden kunnen wijzigen.

De Underwriters, noch enige met hen verbonden vennootschappen, noch personen handelend in hun naam, doen een verklaring of geven een uitdrukkelijke of stilzwijgende waarborg met betrekking tot de juistheid of de volledigheid van de informatie die in het Prospectus is opgenomen. De Underwriters aanvaarden bijgevolg geen enkele verantwoordelijkheid, van welke aard ook, met betrekking tot de informatie die in het Prospectus is opgenomen. Het Prospectus omvat geen enkele verbintenis of verklaring van de Underwriters, en mag ook niet als dusdanig worden beschouwd. Het Prospectus dient niet als basis voor enige krediet- of andere evaluatie en kan niet worden beschouwd als een aanbeveling door de Vennootschap of de Underwriters dat enige ontvanger van het Prospectus moet inschrijven op de Nieuwe Aandelen.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken aan potentiële beleggers in de context van en met als enig doel om een eventuele belegging in de Nieuwe Aandelen te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie en drukt geen enkele verbintenis uit, omvat geen enkele erkenning of afwijzing en creëert geen, uitdrukkelijk of stilzwijgend, recht in hoofde van personen die geen potentiële beleggers zijn. Het mag uitsluitend worden gebruikt in verband met het Aanbod.

De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Vennootschap, van de gangbare marktpraktijken of van de overeenkomsten die de Vennootschap heeft gesloten.

Geen enkele persoon werd gemachtigd om enige informatie te verlenen of verklaringen af te leggen met betrekking tot de Vennootschap of de Nieuwe Aandelen (andere dan deze vervat in het Prospectus) en, voor zover van toepassing, enige andere informatie

De Underwriters treden in het kader van het Aanbod enkel en alleen op ten behoeve van de Vennootschap, met uitsluiting van enig ander persoon. Zij zullen enige andere persoon (ongeacht of deze een ontvanger is van enig deel van het Prospectus) niet beschouwen als hun respectievelijke klant met betrekking tot het Aanbod, en zullen niet verantwoordelijk zijn tegenover enige andere persoon voor het bieden van bescherming aan hun klant of voor het verlenen van advies met betrekking tot het Aanbod of enige andere transactie waarnaar wordt

verwezen in het Prospectus.

3.3 GEEN VERKLARINGEN

Het is verboden om informatie te geven of om verklaringen af te leggen met betrekking tot het Aanbod die niet in het Prospectus zijn vervat. Indien dergelijke informatie toch wordt gegeven of dergelijke verklaringen toch worden gedaan, mogen deze niet worden beschouwd als zijnde toegestaan of erkend door de Vennootschap of door een van de Underwriters.

De informatie vervat in de Verrichtingsnota mag enkel als juist worden beschouwd op de datum vermeld op de eerste pagina van de Verrichtingsnota.

De informatie in het Registratiedocument kan, voor zover de Zaakvoerder hiervan op de hoogte is, worden beschouwd als representatief voor de toestand van de Vennootschap op de datum waarop het Registratiedocument werd goedgekeurd door de Zaakvoerder, zijnde op 22 maart 2016.

Overeenkomstig het Belgisch recht worden de belangrijke recente wijzigingen of evoluties die zich na deze datum hebben voorgedaan en die een invloed kunnen hebben op de waardering van de Nieuwe Aandelen, beschreven in deze Verrichtingsnota. Indien er tussen de datum waarop de Verrichtingsnota is goedgekeurd, namelijk 16 november 2016, en de definitieve afsluiting van het Aanbod of desgevallend het begin van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, een materiële vergissing of onjuistheid in verband met de informatie in het Prospectus wordt vastgesteld die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen door de beleggers, dan zal dit overeenkomstig de Belgische wetgeving moeten worden vermeld in een aanvulling op het Prospectus. Deze aanvulling zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de FSMA, zal op dezelfde wijze als het Prospectus worden bekendgemaakt en zal eveneens ter kennis worden gebracht van de ESMA en AFM.

Indien een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, hebben de beleggers die reeds vóór publicatie van de aanvulling op het Prospectus op het Aanbod hebben ingeschreven het recht om hun aanvaarding in te trekken binnen een termijn die zal bekendgemaakt worden in deze publicatie (en die in elk geval niet korter zal zijn dan twee werkdagen na deze publicatie).

3.4 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

De potentiële beleggers worden verzocht om hun eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verband houden met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen. Noch de Vennootschap, noch de Underwriters leggen enige verklaring af met betrekking tot de wettelijkheid van een inschrijving op Nieuwe Aandelen onder toepasselijke beleggings- of gelijkaardige wetgeving.

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen die door de Vennootschap zijn opgesteld met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markten waarop zij actief is.

Sommige van deze verklaringen, vooruitzichten en schattingen kunnen worden herkend door het gebruik van de volgende woorden, hoewel deze lijst niet exhaustief is: “gelooft”, “denkt”, “voorziet”, “verwacht”, “overweegt”, “rekent”, “plant”, “zoekt”, “schat”, “zou”, “kan”, “zal” en “blijft”, en gelijkaardige uitdrukkingen of werkwoorden in de toekomstige tijd. Ze bevatten allen informatie die niet feitelijk van aard zijn.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen zijn gebaseerd op meerdere veronderstellingen en beoordelingen van bekende of onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die redelijk en aanvaardbaar lijken op het moment van de beoordeling, maar die later al dan niet juist kunnen blijken te zijn. Werkelijke gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhankelijk zijn van factoren die buiten de controle van de Vennootschap liggen. Deze onzekerheid is des te groter in het huidige economische klimaat, meer specifiek met betrekking tot de financiële markten, hetgeen de voorspelbaarheid van rentewijzigingen, de financiële gezondheid van huurders en de impact op de vastgoedwaardering bemoeilijkt.

Bijgevolg is het mogelijk dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties of de verwezenlijkingen van de Vennootschap of de resultaten van de sector in werkelijkheid aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen beschreven of gesuggereerd in deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten of schattingen. De factoren die dergelijke verschillen kunnen veroorzaken zijn onder meer, doch niet beperkt tot, degenen die worden beschreven in hoofdstuk 1 “Risicofactoren”. Bestaande Aandeelhouders en potentiële beleggers dienen geen overmatig vertrouwen te hechten aan dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen. Bovendien zijn de verklaringen, vooruitzichten en schattingen enkel geldig op de datum van de Verrichtingsnota en verbindt de Vennootschap zich er niet toe om de vooruitzichten en schattingen te herzien, tenzij wanneer een dergelijke update wordt vereist in het licht van artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006, in welk geval een aanvulling op het Prospectus zal gepubliceerd worden.

In het kader van het Aanbod werd de Commissaris gevraagd om de vooruitzichten opgenomen in afdeling 8.2 (*Trends en vooruitzichten van de Vennootschap*) van deze Verrichtingsnota te bekijken. De Commissaris heeft ermee ingestemd dat zijn rapport wordt opgenomen in deze Verrichtingsnota (zie afdeling 8.2.5 (*Rapport van de Commissaris*)).

3.5 INFORMATIE

Tenzij anders vermeld in het Prospectus, is de informatie opgenomen in het Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties van representatieve organisaties, rapporten van marktanalisten en andere onafhankelijke bronnen, of eigen inschattingen en veronderstellingen van de Vennootschap, die door de Vennootschap als aanvaardbaar en redelijk worden beschouwd. Indien bepaalde informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, dan bevat het Prospectus een verwijzing naar die onafhankelijke bronnen.

De informatie door derden verstrekt, is correct overgenomen en, voor zover de Vennootschap weet, of voor zover zij dit met redelijke zekerheid heeft kunnen vaststellen op basis van publieke informatie, zijn er geen gegevens weggelaten waardoor de gepubliceerde informatie fout of misleidend zou kunnen worden. De Vennootschap, de Underwriters en hun respectieve raadslieden hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd.

Bovendien is de marktinformatie onderhevig aan wijzigingen en is deze niet systematisch met zekerheid verifieerbaar door de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de basisinformatie, door de vrijwillige bijdrage aan de verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden, die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie.

Bijgevolg moeten beleggers zich ervan bewust zijn dat informatie met betrekking tot de markt, de classificaties, alsook met betrekking tot de schattingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gesteund zijn, mogelijk niet geheel accuraat is.

3.6 AFRONDINGEN VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE INFORMATIE

Bepaalde financiële en statistische gegevens in het Prospectus werden afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.

3.7 BESCHIKBAARHEID VAN HET PROSPECTUS EN DE DOCUMENTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

3.7.1 Beschikbaarheid van het Prospectus

Deze Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) vormt samen met het Registratiedocument (met inbegrip van alle informatie die daarin werd opgenomen door middel van verwijzing) en de Samenvatting, het Prospectus. De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Nederlands, in het Frans en in het Engels. Het Pricing Addendum zal tevens beschikbaar zijn in het Nederlands, in het Frans en in het Engels. Het Prospectus zal vanaf 16 november 2016 (na beursluiting) 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 websites 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).

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op het internet houdt geen aanbieding tot verkoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot aankoop van Aandelen in ten opzichte van een persoon die zich in een land bevindt waarin een dergelijke aanbieding of uitnodiging verboden is. De elektronische versie van het Prospectus mag niet worden gekopieerd, noch beschikbaar worden gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding.

Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus.

3.7.2 Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap

De Vennootschap moet bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel haar statuten neerleggen, alsook elke wijziging van haar statuten, met inbegrip van alle andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Een exemplaar van de meest recente versie van de gecoördineerde statuten en van het Corporate Governance Charter kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook een statutaire jaarrekening opstellen. De statutaire jaarrekening, het jaarverslag van de Zaakvoerder en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd.

Als beursgenoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om een jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag te publiceren. Exemplaren daarvan kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap. De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die een invloed kan hebben op de koers, alsook informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie.

Overeenkomstig het KB van 14 november 2007 worden deze informatie en documentatie ter beschikking gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap, de communicatiekanalen van de gereguleerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam of een combinatie van deze media. De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.wdp.eu.

3.7.3 Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen

Deloitte Bedrijfsrevisoren, een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Berkenlaan 8B, 1831 Machelen, met ondernemingsnummer 0429.053.863 (RPR Brussel), ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren onder nummer B00025, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor, werd tijdens de algemene vergadering van Aandeelhouders van 27 april 2016 herbenoemd als Commissaris van de Vennootschap voor een mandaat van 3 jaar dat afloopt na de gewone algemene vergadering van Aandeelhouders van 2019.

De controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2013, 2014 en 2015 werd door de Commissaris uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de internationale normen voor financiële verslaggeving die zijn goedgekeurd door de Europese Unie) en de geldende controlenormen in België, zoals die zijn uitgevaardigd door het Instituut der bedrijfsrevisoren. Over de jaarrekeningen van de drie laatste boekjaren heeft de Commissaris een verklaring zonder voorbehoud verstrekt. Het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2016, bekendgemaakt op 5 augustus 2016, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie werd onderworpen aan een beperkt nazicht door de Commissaris overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*.

De verslagen van de Commissaris kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Het verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2015 is opgenomen in hoofdstuk 10 “Jaarrekening” van het Registratiedocument, punt 3 “Verslag van de Commissaris”.

3.8 RAPPORT VAN DE COMMISSARIS MET BETREKKING TOT DE VOORUITZICHTEN OPGENOMEN IN AFDELING 8.2

In het kader van het Aanbod werd de Commissaris gevraagd om de vooruitzichten opgenomen in afdeling 8.2 (*Trends en vooruitzichten van de Vennootschap*) van deze Verrichtingsnota te bekijken. De Commissaris heeft ermee ingestemd dat zijn rapport wordt opgenomen in deze Verrichtingsnota in afdeling 8.2.5 (*Trends en vooruitzichten van de Vennootschap*).

3.9 DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING

Het Prospectus dient te worden gelezen en geïnterpreteerd in combinatie met:

- De tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over het derde kwartaal van het boekjaar 2016 (eindigend op 30 september 2016), bekendgemaakt op 9 november 2016;
- De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap over het eerste semester van het boekjaar 2016, samen met het verslag van de Commissaris daarover (beperkt nazicht), zoals opgenomen in het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2016, bekendgemaakt op 5 augustus 2016;
- De gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2013 en het boekjaar 2014, telkens samen met het verslag van de Commissaris daarover, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2013 van de Vennootschap, respectievelijk het jaarlijks financieel verslag 2014 van de Vennootschap;

- De andere persberichten hieronder opgesomd, die eerder zijn gepubliceerd of gelijktijdig met deze Verrichtingsnota worden bekendgemaakt.

Deze documenten, die werden neergelegd bij de FSMA, worden opgenomen in, en maken deel uit van, het Prospectus, met dien verstande dat verklaringen in een document dat hierin is opgenomen door middel van verwijzing, gewijzigd of vervangen zullen worden voor doeleinden van het Prospectus voor zover een verklaring in het Prospectus zulke vroegere verklaring wijzigt of vervangt. Dergelijke gewijzigde of vervangen verklaringen zullen geen deel uitmaken van het Prospectus, behalve zoals aldus gewijzigd of vervangen.

Kopieën van documenten opgenomen door middel van verwijzing in het Prospectus kunnen (kosteloos) worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of op de website van de Vennootschap (www.wdp.eu).

De Vennootschap bevestigt dat zij de goedkeuring van haar Commissaris heeft verkregen voor de opname door middel van verwijzing in het Prospectus van de hierboven vermelde verslagen van de Commissaris.

De onderstaande tabel bevat de verwijzingen naar de relevante pagina's van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over de boekjaren eindigend op 31 december 2013, 31 december 2014 en 31 december 2015. Behalve voor de informatie opgenomen in het Registratiedocument, wordt informatie die niet is opgenomen in de tabel hieronder maar die vervat is in de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing, louter ter informatie verstrekt (voor zover nog actueel).

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 31 december 2014 – WDP jaarlijks financieel verslag 2014 (Nederlandstalige versie)	
- Beheersverslag	p. 31 - 114
- Geconsolideerde jaarrekening	p. 171 - 182
- Toelichtingen	p. 183 – 232
- Verslag van de Commissaris	p. 233 – 237
Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 31 december 2013 – WDP jaarlijks financieel verslag 2013 (Nederlandstalige versie)	
- Beheersverslag	p. 31 – 103
- Geconsolideerde jaarrekening	p. 161 – 172
- Toelichtingen	p. 173 – 220
- Verslag van de Commissaris	p. 221 – 225
Persberichten	
27 juli 2016: <i>“Openbaarmaking over een transparantiekennisgeving”</i>	
5 augustus 2016: <i>“WDP voegt Luxemburg als nieuwe kernmarkt aan vastgoedportefeuille toe”.</i>	
5 augustus 2016: <i>“WDP en Distrilog Group nemen vastgoed en activiteiten Colfridis over.”</i>	
14 september 2016: <i>“Openbaarmaking over een transparantiekennisgeving”</i>	
29 september 2016: <i>“WDP levert twee nieuwe distributiecentra op in Wallonië”</i>	

21 oktober 2016: <i>“WDP kondigt realisatie van drie nieuwe distributiecentra aan in Roemenië.”</i>
3 november 2016: <i>“Openbaarmaking over een transparantiekennisgeving”</i>
9 november 2016: <i>“Tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over de periode 01.07.2016-30.09.2016.”</i>
15 november 2016: <i>“Openbaarmaking over een transparantiekennisgeving”</i>

4 KERNGEGEVENS

4.1 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.

4.2 KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST

4.2.1 Kapitalisatie

Het geconsolideerd eigen vermogen bedroeg EUR 798,2 miljoen per 30 september 2016. Een gedetailleerd overzicht van het eigen vermogen wordt weergegeven in onderstaande tabel:

<i>in euro (x 1 000)</i>	<i>30.09.2016</i>
Totaal eigen vermogen	798.153
Geplaatst kapitaal	147.004
Uitgiftepremies	333.617
Reserves	246.148
Nettoresultaat van de periode	71.384

4.2.2 Schuldenlast

De geconsolideerde verplichtingen bedroegen EUR 1.299,3 miljoen per 30 september 2016. Een gedetailleerd overzicht van de verplichtingen wordt weergegeven in onderstaande tabel:

<i>in euro (x 1 000)</i>	<i>30.09.2016</i>
Verplichtingen	1.299.295
I. Langlopende verplichtingen	991.329
Voorzieningen	1.045
Langlopende financiële schulden	907.189
Andere langlopende financiële verplichtingen	83.096
Uitgestelde belastingverplichtingen	0
II. Kortlopende verplichtingen	307.966
Kortlopende financiële schulden	256.287
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33.292
Andere kortlopende verplichtingen	1.794
Overlopende rekeningen	16.593

De langlopende financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit:

- EUR 572,6 miljoen traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn;
- EUR 325,9 miljoen obligatieleningen (private plaatsing van 2013, retail bond van 2014, private plaatsing van 2015 en een private plaatsing van 2016);
- EUR 8,7 miljoen leasing schulden.

De andere langlopende financiële verplichtingen (EUR 83,0 miljoen) hebben volledig betrekking op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op de financiële schulden in te dekken.

De kortlopende financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit:

- EUR 159,5 miljoen commercial paper, het commercial paper programma is volledig gedekt door back-up faciliteiten;
- EUR 75,4 miljoen traditionele bilaterale bancaire kredieten op korte termijn;
- EUR 19,3 miljoen straight loans;
- EUR 2,1 miljoen leasing schulden.

De Vennootschap heeft geen hypotheek uitstaan op de vastgoedportefeuille. Bovendien heeft de Vennootschap een verbintenis ten gunste van de kredietinstellingen waarmee zij gebruikelijk handelt om de vaste activa niet te belasten met hypotheek of volmachten.

Per 30 september 2016 bedraagt de schuldgraad (proportioneel) 58,4%.⁴

4.3 BELANGEN VAN BIJ HET AANBOD BETROKKEN NATUURLIJKE EN RECHTSPERSONEN

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 en worden verwacht (maar zijn niet verplicht), onder bepaalde voorwaarden, een Underwriting Agreement met de Vennootschap te zullen sluiten op of rond 24 november 2016 (zie hierover afdeling 6.4.3 (*Underwriting Agreement*) hierna).

Bovendien:

- heeft Kempen & Co N.V. een liquiditeitscontract met de Vennootschap afgesloten;
- hebben ING Belgium SA/NV, ABN AMRO Bank N.V., Belfius Bank SA/NV, BNP Paribas Fortis SA/NV en KBC Securities SA/NV langlopende kredietovereenkomsten gesloten met de Vennootschap, zoals uitvoeriger beschreven in toelichting XX (staat van de schulden) van het Registratiedocument;
- hebben ING Belgium SA/NV, ABN AMRO Bank N.V., Belfius Bank SA/NV, BNP Paribas Fortis SA/NV en KBC Securities SA/NV met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten, zoals uitvoeriger beschreven in toelichting XIV (financiële instrumenten) van het Registratiedocument;
- houdt BNP Paribas Investment Partners Belgium SA/NV, een met BNP Paribas Fortis

⁴ Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het GVV-KB.

SA/NV verbonden vennootschap, sinds 14 juni 2013 een belang van 3,73% aan in de Vennootschap (zie afdeling 7 (*Participatie in het aandeelhouderschap*)).

- hebben de hoger vermelde financiële instellingen aan de Vennootschap verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen.

De referentieaandeelhouder van WDP, de familie Jos De Pauw, heeft de Vennootschap laten weten dat zij de intentie heeft om voor 592.390 Nieuwe Aandelen 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, in te zullen schrijven op het Aanbod. Zie afdeling 6.3.2 (*Intenties van de belangrijke Aandeelhouders van de Vennootschap*) waarin meer toelichting wordt gegeven bij de participatie van de referentieaandeelhouder.

4.4 BELANGENCONFLICTEN

In het kader van de Tiel-transactie in boekjaar 2014 heeft er zich een belangenconflict in hoofde van een bestuurder alsook een functioneel belangenconflict voorgedaan. Tevens was er sprake van een functioneel belangenconflict in het kader van het keuzedividend dat op 30 april 2014 aangeboden werd. Voor een overzicht hiervan wordt verwezen naar het jaarlijks financieel verslag 2014 van de Vennootschap, p. 106-108.

In het kader van het keuzedividend dat op 29 april 2015 werd aangeboden, heeft er zich tevens een functioneel belangenconflict voorgedaan. Voor een overzicht hiervan wordt verwezen naar het jaarlijks financieel verslag 2015 van de Vennootschap, p. 104-106.

Sommige van de Aandeelhouders van de Vennootschap hebben één of meer van de hoedanigheden vermeld in artikel 37 van de GVV-wet. Voor zover deze bepaling van toepassing zou zijn, meent de Vennootschap dat het Aanbod in het belang van de Vennootschap is en kadert in haar strategie. De Verrichting zal onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

4.5 REDENEN VOOR HET AANBOD EN BESTEMMING VAN DE OPBRENGSTEN

De voornaamste doelstelling van het Aanbod bestaat erin de Vennootschap toe te laten 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%. Ter herinnering, per 30 september 2016 bedroeg de schuldgraad (proportioneel) respectievelijk schuldgraad (IFRS) van de Vennootschap 58,4% respectievelijk 57,1%.

De netto-opbrengst van het Aanbod kan, in de veronderstelling dat de Uitgifteprijs gelijk zou zijn aan de slotkoers van EUR 81,56 van 15 november 2016, worden geschat op een bedrag van EUR 190 miljoen (na aftrek van de provisies en kosten in verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste worden genomen, zoals beschreven in afdeling 6.7 (*Kosten van het Aanbod*) hierna).

De Vennootschap heeft de intentie om deze netto-opbrengst volledig aan te wenden ter financiering van haar investeringspijplijn. Immers, op datum van aankondiging van het Aanbod heeft de Vennootschap voor een totaalbedrag van circa EUR 120 miljoen aan nieuwe investeringen aangekondigd. Hiermee komt het totaalbedrag aan geïdentificeerde investeringen binnen het kader van het groeiplan 2016-20 dat gelanceerd werd bij de start van 2016 op EUR 330 miljoen. Deze vormen een combinatie van acquisities voor een bedrag van EUR 125 miljoen en eigen voorverhuurde nieuwbouwprojecten voor bestaande en nieuwe klanten voor een bedrag van EUR 205 miljoen. Van het totaalbedrag van EUR 330 miljoen was op 30 september 2016 reeds een bedrag van EUR 115 miljoen geïnvesteerd. Het saldo van EUR 215 miljoen zal gespreid worden uitgegeven hoofdzakelijk in de komende 18 maanden. De Vennootschap verwacht deze investeringspijplijn hoofdzakelijk te financieren vanuit de netto-opbrengsten van het Aanbod, en het saldo vanuit de bestaande onbenutte lange termijn kredietfaciliteiten (EUR 180 miljoen per 30 september 2016). Voor een gedetailleerd overzicht van de investeringspijplijn wordt verwezen naar het persbericht van 16 november 2016 ter aankondiging van het Aanbod, het aantal Nieuwe Aandelen, de Ratio en de start van de Private Plaatsing.

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.

Het bedrag van de kapitaalverhoging zal tot gevolg hebben dat de schuldgraad (proportioneel) van de Vennootschap, die op 30 september 2016 58,4% bedroeg, op pro forma basis zal verlagen tot 49,6%. Deze pro forma berekening houdt geen rekening met enige evoluties aangaande de werkkapitaalbehoeften, geplande (des)investeringen, de bedrijfsresultaten, de waardering van de rente-indekkingen en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad. De Vennootschap verwacht in de realisatie van haar groeiplan 2016-20 een kapitaalstructuur die stabiel blijft met een verwachte schuldgraad tussen 55 en 60%, in acht genomen haar strategie om haar vastgoedinvesteringen zoveel mogelijk gepaard te laten gaan met synchrone uitgifte van nieuwe schulden en eigen vermogen.

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.

5 INFORMATIE OVER DE EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN AANGEBODEN EN DIE ZULLEN WORDEN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP DE GERELEMENTEERDE MARKTEN EURONEXT BRUSSELS EN EURONEXT AMSTERDAM

5.1 ALGEMEEN

Deze afdeling geeft een samenvatting weer van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap en de belangrijkste rechten van de Aandeelhouders van de Vennootschap onder Belgisch recht en de statuten.

De uiteenzetting hieronder is slechts een samenvatting en is er niet op gericht om een volledig overzicht van de statuten of de relevante bepalingen onder Belgisch recht weer te geven en mag niet worden beschouwd als juridisch advies ter zake.

De Aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam onder het symbool "WDP" en ISIN BE0003763779.

Informatie over de historische koers van de Aandelen en hun volatiliteit kan worden teruggevonden op de website van Euronext (www.euronext.com).

5.2 AANDELENKAPITAAL EN AANDELEN

Op datum van de Verrichtingsnota bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 152.030.451,12 en wordt het vertegenwoordigd door 18.956.483 volgestorte Aandelen zonder nominale waarde.

5.3 AARD EN VORM VAN DE NIEUWE AANDELEN

5.3.1 Aard, categorie en datum waarop de aangeboden effecten dividendgerechtigd zullen zijn en toegelaten tot de verhandeling

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 beschikken over dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen.

De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 27 en volgende aangehecht; coupon nr. 26 vertegenwoordigt de Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003763779 worden toegekend, die dezelfde code is als deze van de Bestaande Aandelen.

5.3.2 Vorm

De Bestaande Aandelen van de Vennootschap bestaan zowel op naam als in gedematerialiseerde vorm.

De Nieuwe Aandelen die door een Bestaande Aandeelhouder worden verworven ten gevolge van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten die voortvloeien uit Bestaande

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.

De Aandeelhouders kunnen de Vennootschap, op ieder ogenblik en op eigen kosten, verzoeken om hun gedematerialiseerde Aandelen om te zetten in Aandelen op naam of omgekeerd. Beleggers worden verzocht om bij hun financiële instelling informatie in te winnen over de kosten voor deze omzetting.

De dematerialisatie gebeurt via Euroclear Belgium NV, met maatschappelijke zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Sint-Joost-ten-Node.

5.3.3 Uitgiftevaluta

De uitgifte wordt uitgevoerd in euro.

5.4 WETGEVING WAARONDER DE AANDELEN WORDEN GECREËERD, BEVOEGDE RECHTBANKEN

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

De Nederlandstalige rechtbanken van Brussel zijn bevoegd voor elk geschil dat in het kader van het Aanbod en de inschrijving op de Nieuwe Aandelen zou ontstaan tussen de beleggers en de Vennootschap.

5.5 RECHTEN GEKOPPELD AAN DE AANDELEN

5.5.1 Dividenden

Alle Aandelen, met inbegrip van de Nieuwe Aandelen, delen op dezelfde wijze in de resultaten van de Vennootschap en geven 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.

In de veronderstelling dat alle andere elementen ongewijzigd blijven, streeft de Vennootschap ernaar om voor het boekjaar 2016 een brutodividend van EUR 4,25 per Aandeel uit te keren. Deze schatting blijft 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.

De Vennootschap dient, overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB, 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 GVV-KB; en
- de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-KB.

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. dat bepaalt 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.

5.5.2 Recht op het bijwonen van en het stemmen op de algemene vergaderingen van de Vennootschap

Aandeelhouders kunnen deelnemen aan de algemene vergadering en het stemrecht uitoefenen tijdens deze vergadering, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

- (1) Een Aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de Aandelen op naam van de Aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de Aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende dag voor de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
- (2) De eigenaars van gedematerialiseerde Aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde Aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de Aandeelhouder, en waarvoor de Aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voor de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van Aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag voor de datum van

de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

- (3) De Zaakvoerder zal een register bijhouden voor elke Aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal Aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de Aandelen.

Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet. De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandgevendende schuldenaars en de pandhoudende schuldeisers, moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon.

5.5.3 Rechten in geval van vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt, na de aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld over alle Aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

5.5.4 Voorkeurrecht

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 GVV-Wet en artikel 11 van de statuten van de Vennootschap.

5.5.5 Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen

Conform artikel 10 van haar statuten, kan de Vennootschap haar eigen volledig volgestorte Aandelen verwerven en in pand houden krachtens een beslissing van de algemene vergadering genomen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze Aandelen vaststellen. Zulke transacties moeten worden meegedeeld aan de FSMA.

Op datum van de Verrichtingsnota bezit de Vennootschap geen eigen Aandelen en worden geen eigen Aandelen in pand gehouden.

5.5.6 Conversievoorwaarden

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap kan elke Aandeelhouder op elk oogenblik de omzetting van zijn Aandelen in Aandelen op naam of gedematerialiseerde Aandelen vragen.

5.5.7 Toegestaan kapitaal

Overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 7 van haar statuten, is het de Zaakvoerder toegestaan om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

I. EUR 148.427.695,51

- (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de Aandeelhouders betreft,
- (b) en indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) van de Aandeelhouders betreft,

II. EUR 29.685.539,10 voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïllustreerd in punt I hierboven, met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 148.427.695,51 in totaal gedurende de periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het besluit tot hernieuwing en uitbreiding van het toegestaan kapitaal.

Deze machtiging werd verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf 3 mei 2016, zijnde de datum van publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 8 april 2016 (zijnde tot 2 mei 2021). De kapitaalverhoging(en) in het kader van het toegestaan kapitaal kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de statuten.

De Zaakvoerder heeft vóór het Aanbod nog niet eerder gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het maatschappelijk kapitaal te verhogen binnen het toegestaan kapitaal sinds voormelde hernieuwing. Bijgevolg is het volledige bedrag zoals vermeld onder I(b) (d.i. een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht) op datum van de Verrichtingsnota volledig beschikbaar, m.n. EUR 148.427.695,51. De Vennootschap maakt gebruik van deze machtiging inzake het toegestaan kapitaal in het kader van het Aanbod. Een deel van het bedrag van de kapitaalverhoging zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal; het saldo zal worden geboekt als uitgiftepremie (zie afdeling 6.2.4 (*Uitgifteprijs en Ratio*)).

5.6 BEPERKINGEN OP DE VRIJE OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN

Behoudens de algemene beperkingen beschreven in afdeling 2.4 (*Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus*) en de specifieke beperkingen waartoe

de Vennootschap zich heeft verbonden zoals beschreven in afdeling 6.4 (*Plaatsing*) hierna, bestaat er geen beperking op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen, andere dan deze die kunnen voortvloeien uit de wet.

5.7 UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven krachtens een beslissing die op 16 november 2016 is genomen door de Zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal.

De Nieuwe Aandelen zullen in principe op 28 november 2016 worden uitgegeven.

5.8 GELDENDE REGLEMENTERING INZAKE VERPLICHTE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN EN DE OPENBARE UITKOOPBIEDINGEN

5.8.1 Algemene bepalingen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische reglementering op de openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen. Het betreft de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en de twee Koninklijke Besluiten van 27 april 2007, namelijk het Koninklijk Besluit op de openbare overnamebiedingen enerzijds en het Koninklijk Besluit op de openbare uitkoopbiedingen anderzijds, waarvan de voornaamste principes hierna worden samengevat.

Tot op heden is er geen enkel openbaar overnamebod uitgebracht door een derde op de Aandelen van de Vennootschap.

5.8.2 Verplicht openbaar overnamebod

Elk openbaar overnamebod valt onder de controle van de FSMA en vereist de opstelling van een prospectus dat ter voorafgaande goedkeuring aan de FSMA moet worden voorgelegd.

De Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen verplicht iedereen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van een verwerving door hemzelf of door personen waarmee hij in onderling overleg handelt of door personen die handelen voor zijn rekening of voor rekening van deze andere personen zoals omschreven in artikel 50 van het Koninklijk Besluit op de openbare overnamebiedingen, meer dan 30% van de stemgerechtigde effecten houdt in een vennootschap met statutaire zetel in België en waarvan ten minste een deel van de stemgerechtigde effecten is toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit aangeduid door de Koning, om een openbaar overnamebod uit te brengen op het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht en die door de Vennootschap zijn uitgegeven.

Doorgaans en behoudens de toepassing van bepaalde uitzonderingen, leidt de eenvoudige overschrijding van de drempel van 30% na een verwerving van effecten tot de verplichting om een aanbod uit te brengen, ongeacht of de betaalde vergoeding voor de verwerving al dan niet hoger ligt dan de marktprijs.

De reglementering voorziet een aantal afwijkingen op de verplichting om een openbaar bod uit te brengen, namelijk voor bepaalde kapitaalverhogingstransacties (kapitaalverhoging beslist door de algemene vergadering met naleving van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders) en in geval van fusie.

De prijs van het verplichte bod is ten minste gelijk aan het hoogste van de volgende bedragen: (i) de hoogste prijs betaald voor de betrokken effecten door de bieder of een persoon die in onderling overleg met hem handelt gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod en (ii) het gewogen gemiddelde van de verhandelingsprijzen op de meest liquide markt voor de betrokken effecten over de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum waarop de verplichting om het aanbod uit te brengen is ontstaan.

In principe kan het aanbod worden uitgebracht in geld, in effecten of in een combinatie van beide. Als de aangeboden vergoeding uit effecten bestaat, dan moet de aanbieder in twee gevallen als alternatief een op het ogenblik van de kennisgeving overeenstemmende prijs in geld voorstellen: (i) als de aanbieder of een persoon die in onderling overleg met hem handelt in de loop van de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod, of tijdens de biedperiode, effecten heeft verworven of zich verbonden heeft tot de verwerving van effecten die meer dan 1% van het totaal van de effecten met stemrecht vertegenwoordigen, of (ii) indien de prijs niet bestaat uit liquide effecten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Het verplichte aanbod moet betrekking hebben op alle effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht, zoals converteerbare obligaties of warrants, en onvoorwaardelijk van aard zijn.

Het Wetboek van vennootschappen en andere reglementeringen (zoals de reglementering over de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zie afdeling 5.9 (*Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen*) hierna) en de reglementering inzake de controle op concentraties, omvatten andere bepalingen die mogelijk van toepassing zijn op de Vennootschap en die mogelijk een invloed hebben of die de verwezenlijking van een vijandig overnamebod of een controlewijziging moeilijker maken.

Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van haar statuten, is het de Vennootschap toegestaan om over te gaan tot verwervingen van eigen Aandelen en haar kapitaal te verhogen via het toegestaan kapitaal (zie hierover afdeling 5.5.5 (*Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen*) en 5.5.7 (*Toegestaan kapitaal*) hiervoor).

Bovendien moet worden opgemerkt dat de kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is, zoals gebruikelijk, doorgaans voorzien in een zogenaamde clausule met betrekking tot de wijziging van controle waardoor de banken vervroegd de volledige terugbetaling van de kredieten kunnen vragen in geval van een verandering van controle over de Vennootschap. Gebruikelijk bevatten de financieringscontracten gesloten met de kredietverstrekkers van de Vennootschap een dergelijke clausule met betrekking tot de wijziging van controle.

5.8.3 Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)

Overeenkomstig artikel 513 W.Venn., zoals gewijzigd door de Wet van 1 april 2007 op de

openbare overnamebiedingen en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, of meerdere natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen en die, samen met de Vennootschap, 95% van de stemgerechtigde effecten houden van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, door middel van een openbaar bod tot uitkoop alle effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven. Overeenkomstig artikel 657 W.Venn., en behoudens de in boek IX en Boek XII voorkomende wijzigingen, zijn de bepalingen betreffende de naamloze vennootschappen mede van toepassing op de commanditaire vennootschappen op aandelen.

De effecten die in antwoord op dit bod niet vrijwillig worden aangeboden, ongeacht of de eigenaar ervan zich heeft kenbaar gemaakt, zullen na afloop van het uitkoopbod van rechtswege worden geacht te zijn overgegaan op de bidder, met consignatie van de prijs, en de Vennootschap wordt dan niet langer beschouwd als een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan. De prijs moet een geldbedrag zijn dat de reële waarde van de Vennootschap vertegenwoordigt op een wijze die de belangen van de effectenhouders vrijwaart.

Als de bidder als gevolg van een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod of de heropening ervan, 95% bezit van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht, kan hij van alle andere houders van effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht bovendien eisen dat zij hem hun effecten overdragen tegen de biedprijs. In geval van een vrijwillig bod is deze mogelijkheid slechts voorhanden, op voorwaarde dat de bidder, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die tenminste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden. In dat geval heropent de bidder zijn bod binnen een termijn van drie maanden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod, tegen dezelfde voorwaarden als deze van het bod.

Deze procedure voor een vereenvoudigd openbaar uitkoopbod stemt overeen met een uitkoopbod in de zin van artikel 513 W. Venn., waarop het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen echter niet van toepassing is. De effecten die na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het aldus opnieuw geopende bod niet zijn aangeboden, worden van rechtswege geacht te zijn overgegaan op de bidder.

5.8.4 Verplicht terugkoopbod (sell-out)

De houders van effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht kunnen van een bidder die na een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod of de heropening ervan 95% bezit van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten die stemrecht verlenen in een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, eisen dat de bidder hun effecten overneemt tegen de biedprijs. In geval van een vrijwillig bod is deze mogelijkheid slechts voorhanden op voorwaarde dat de bidder, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die tenminste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden.

5.8.5 Toepassing van de GVV-Wet

Artikel 23, §3 van de GVV-Wet bepaalt het volgende: *“De promotoren moeten erop toezien dat, bijvoorbeeld door middel van openbare aanbiedingen tot verkoop of tot inschrijving, ten minste 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek vanaf één jaar na haar vergunning. Voor de promotoren geldt een middelenverbintenis met betrekking tot de effectieve inschrijving van het publiek op voornoemde aanbiedingen.*

Indien tot een aanbieding tot verkoop of tot inschrijving wordt overgegaan wanneer minder dan 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV onder het publiek verspreid zijn, bepalen de promotoren de prijs per effect in het kader van dergelijke aanbieding op basis van een raming van de netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvangsdatum van de uitgifte of de verkoop en verantwoorden zij de eventuele verschillen ten opzichte van die waarde. De FSMA beoordeelt de redelijkheid van die prijs.”

Indien een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de Aandelen van de Vennootschap op basis van de reglementeringen beschreven in de afdelingen 5.8.2 (*Verplicht openbaar overnamebod*) tot 5.8.4 (*Verplicht terugkoopbod (sell-out)*) hiervoor, met als gevolg dat minder dan 30% van haar Aandelen onder het publiek zouden zijn verspreid, zou de Vennootschap, indien artikel 23, §3 van de GVV-Wet op deze situatie van toepassing zou worden geacht, haar openbaar karakter en haar vergunning kunnen verliezen.

5.9 OPENBAARMAKING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Overeenkomstig de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen en artikel 13 van de statuten van de Vennootschap moet iedere Aandeelhouder of andere persoon die kennisgevingsdrempels overschrijdt aan de Vennootschap en de FSMA een kennisgeving doen van het aantal stemrechtverlenende effecten, stemrechten of gelijkgestelde financiële instrumenten van de Vennootschap die gehouden worden.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de statuten en de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op drie procent (3%), vijf procent (5%) en veelvoud van vijf procent (5%) van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Ook moet er een kennisgeving worden gedaan indien het percentage van de stemrechten dat verbonden is aan stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden, als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, één van de bovenvermelde drempelwaarden, bereikt, onderschrijdt of overschrijdt, ook al heeft er geen verwerving of overdracht van effecten plaatsgevonden.

Ook moet er een kennisgeving gebeuren indien natuurlijke personen of rechtspersonen een akkoord van onderling overleg sluiten, wijzigen of beëindigen, en indien als gevolg hiervan het percentage stemrechten waarop dit akkoord van onderling overleg betrekking heeft of het percentage van een bij dit akkoord betrokken partij, één van de bovenvermelde drempelwaarden, bereikt, onderschrijdt of overschrijdt.

De kennisgevingen moeten uiterlijk binnen een termijn van vier handelsdagen worden gedaan, die aanvangt op de handelsdag die volgt op de transactie waardoor de drempel wordt bereikt.

De kennisgevingen mogen elektronisch worden gedaan. De te gebruiken formulieren en een praktische gids zijn beschikbaar op de website van de FSMA (www.fsma.be). Indien de Vennootschap een kennisgeving ontvangt over een drempeloverschrijding moet ze deze informatie binnen de drie handelsdagen na de ontvangst ervan, openbaar maken.

5.10 BELASTINGSTELSEL

5.10.1 Voorafgaande waarschuwing

In de paragrafen hieronder worden bepaalde gevolgen samengevat van de verwerving, de eigendom en de overdracht van Aandelen volgens het Belgisch fiscaal recht. Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetten, de reglementering en de administratieve interpretaties die gelden in België zoals ze van kracht zijn op datum van het Prospectus en wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het Belgisch recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht.

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en geeft geen beschrijving van het fiscaal recht van andere landen dan België en houdt geen rekening met specifieke omstandigheden die eigen zijn aan elke belegger. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime. De potentiële beleggers die meer informatie wensen over de fiscale gevolgen, zowel in België als in het buitenland, met betrekking tot de verwerving, het bezit en de overdracht van Aandelen en de inning van dividenden of opbrengsten van Aandelen, worden verzocht hun gebruikelijke financiële en fiscale raadgevers te raadplegen.

Voor doeleinden van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgestelde persoon), (ii) een vennootschap onderworpen aan Belgische vennootschapsbelasting (i.e. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting, of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft) of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan Belgische rechtspersonenbelasting (i.e. een andere rechtspersoon dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van beheer of bestuur in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

5.10.2 Dividenden

a. Roerende voorheffing

Voor de Belgische inkomstenbelastingen wordt doorgaans het brutobedrag van alle voordelen die aan de Aandelen betaald of toegekend worden, als een dividenduitkering behandeld. Bij uitzondering wordt de terugbetaling van kapitaal, uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van

het Wetboek van Vennootschappen, niet als een dividenduitkering beschouwd, voor zover deze terugbetaling op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Het fiscaal kapitaal omvat in principe het werkelijk volgestorte maatschappelijk kapitaal en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en de inbrengen in geld gedaan bij de uitgifte van winstbewijzen.

De Belgische roerende voorheffing op dividenden bedraagt in principe 27%, behoudens vrijstelling krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen.

Merk op dat in het kader van de begrotingsonderhandelingen in oktober 2016 de Belgische regering heeft aangekondigd dat het tarief van de roerende voorheffing zal worden opgetrokken van 27% naar 30%. Uit de berichtgeving in navolging van het bereikte begrotingsakkoord blijkt dat deze tariefverhoging in werking zal treden vanaf 1 januari 2017. De inwerkingtreding en uitwerking van deze maatregel hangt evenwel af van de concrete implementatie ervan door de fiscale wetgever

b. Belgische natuurlijke personen

Voor privébeleggers die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn aangifte personenbelasting, wordt hij belast op dit inkomen aan het afzonderlijke tarief van 27% of, als dat voordeliger uitkomt, aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, kan de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze voorwaarde wordt niet gesteld indien de privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

Voor professionele beleggers die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale tarief in de personenbelasting, vermeerderd met de aanvullende gemeentebelasting. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

c. Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende voorheffing in principe de verschuldigde eindbelasting.

d. Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelastingen en worden in principe belast op het ontvangen brutodividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting (het tarief van de vennootschapsbelasting (inclusief aanvullende crisisbijdrage van 3%) bedraagt 33,99%). Met ingang vanaf aanslagjaar 2016 is, voor de verrichtingen en toegekende of betaalbaar gestelde inkomsten vanaf 1 juli 2016, de DBI-af trek toch mogelijk in de mate dat de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap voortkomen uit verkregen inkomsten van onroerend goederen die (i) afkomstig zijn van onroerende goederen die zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, of niet genieten van een belastingregeling die afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §1, 2° bis WIB). Daarenboven is DBI-af trek mogelijk voor de dividenden uitgekeerd door gereguleerde vastgoedvennootschappen waarvan de statuten in de jaarlijkse uitkering voorzien van ten minste 80% van de inkomsten die ze hebben verkregen, na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten, voor zover en in de mate dat die inkomsten voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, 1° tot 4° WIB, of uit meerwaarden die ze hebben verwezenlijkt op aandelen die krachtens artikel 192, §1 WIB voor vrijstelling in aanmerking komen. Voor de toepassing van de DBI-af trek zoals hiervoor uiteengezet, gelden de zgn. kwantitatieve voorwaarden van artikel 202, §2, eerste lid WIB niet (cf. artikel 202, §2, derde lid, 3° WIB).

De vennootschap die het dividend ontvangt kan de daarop verschuldigde roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoonbaar is dat zij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) gedurende deze periode, de Aandelen op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap die deze Aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting. Belgische vennootschappen die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden, kunnen onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

e. Organismen voor de financiering van pensioenen

Voor Organismen voor de Financiering van Pensioenen ("OFP's"), d.w.z. Belgische pensioenfondsen opgericht onder de vorm van een OFP in de zin van artikel 8 van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening,

zijn dividendinkomsten in principe niet belastbaar omwille van de beperkte belastbare basis waarop deze OFP's belast worden (artikel 185bis WIB). Behoudens bepaalde beperkingen, kan de ingehouden Belgische roerende voorheffing verrekend worden met de verschuldigde vennootschapsbelasting en is ze terugbetaalbaar indien de voorheffing de verschuldigde vennootschapsbelasting zou overschrijden.

f. Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de Aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

In dit laatste geval, werkt de geheven roerende voorheffing niet bevrijdend en moet de ontvangende niet-inwoner de dividenden aangeven in zijn aangifte in de belasting der niet-inwoners waar ze belast zullen worden aan de normale tarieven. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de verschuldigde belasting der niet-inwoners en het niet-verrekenbare saldo is terugbetaalbaar indien de belastingplichtige volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden en de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden geen aanleiding geeft tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld (i) indien kan aangetoond worden dat de belastingplichtige de Aandelen in volle eigendom heeft gehouden gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voor de toekenning van de dividenden of, (ii) indien de aandeelhouder een buitenlandse vennootschap met Belgische vaste inrichting betreft, indien kan aangetoond worden dat tijdens deze periode de Aandelen op geen enkel ogenblik toebehoorden aan een andere belastingplichtige dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op ononderbroken wijze belegd heeft in een Belgische inrichting.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, kan worden verminderd indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

5.10.3 Meerwaarden en minderwaarden

a. Belgische natuurlijke personen

Een natuurlijke persoon die in België gevestigd is en die bij de verkoop van Aandelen een meerwaarde realiseert (in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen) is in principe niet belastbaar. De minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Uitzonderlijk kan een natuurlijke persoon toch een belasting van 33%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen, verschuldigd zijn indien de meerwaarde wordt gerealiseerd buiten het kader van het normale beheer van een privévermogen. De gerealiseerde minderwaarden bij dergelijke transacties zijn in principe niet aftrekbaar.

De meerwaarden op Aandelen gerealiseerd door natuurlijke personen in het kader van de

uitoefening van een beroepswerkzaamheid, worden belast tegen het progressieve tarief van de personenbelasting, namelijk tussen 25% en 50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde meerwaarden op Aandelen die sedert meer dan vijf jaar zijn verworven, worden belast tegen het tarief van 16,50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde minderwaarden bij de overdracht van deze Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen aan een buitenlandse vennootschap die gevestigd is buiten de Europese Economische Ruimte door een natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van de Aandelen bezit gedurende de vijf jaar voorafgaand aan de overdracht (d.i. een zogenaamde “aanmerkelijk belang”), zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,50% (vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen). Dit tarief geldt voor overdrachten van aanzienlijke deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door privébeleggers die in België gevestigd zijn, of samen met hun echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van hun familie.

De Aandelen zijn uitdrukkelijk uitgesloten van het toepassingsgebied van de speculatiebelasting, ingevoerd bij wet van 26 december 2015 (artikel 90, 1^e lid, 13^o, b) WIB).

b. Belgische rechtspersonen

De gerealiseerde meerwaarden op de Aandelen door een belastingplichtige onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn in principe niet belastbaar. De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

c. Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting zijn in principe belastbaar op meerwaarden die zij realiseren op de verkoop van Aandelen tegen het normaal toepasselijke tarief in de vennootschapsbelasting (het tarief van de vennootschapsbelasting (inclusief aanvullende crisisbijdrage van 3%) bedraagt 33,99%) omdat de inkomsten van deze Aandelen niet kwalificeren onder de taxatievoorwaarde (zie hierboven afdeling d (*Belgische vennootschappen*)). De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

d. Organismen voor de financiering van pensioenen

OFP's in de zin van artikel 8 van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening zijn in principe niet belastbaar op de meerwaarden op Aandelen die zij realiseren omwille van de beperkte belastbare basis waarop deze OFP's belast worden (artikel 185bis WIB). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

e. Niet-inwoners

Meerwaarden gerealiseerd in België door niet-inwoners natuurlijke personen die deze Aandelen niet aanhouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis of een Belgische vaste inrichting, zijn in principe niet belastbaar, tenzij (i) de meerwaarde wordt gerealiseerd buiten het kader van het normale beheer van het privévermogen, of(ii) het gaat om een

"aanmerkelijk belang" (zie hierboven afdeling a (*Belgische natuurlijke personen*)). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwoners vennootschappen of rechtspersonen zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op Aandelen op voorwaarde dat de Aandelen niet worden aangehouden via een Belgische vaste inrichting. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwoners vennootschappen of rechtspersonen die een meerwaarde realiseren op Aandelen aangehouden via een Belgische vaste inrichting zijn in principe onderworpen aan dezelfde regels als Belgische vennootschappen (zie hierboven afdeling c (*Belgische vennootschappen*)).

Op basis van een strikte lezing van de "vangnetbepaling" opgenomen in artikel 228, §3 WIB, zouden meerwaarden op Aandelen gerealiseerd door niet-inwoners vennootschappen belastbaar kunnen zijn in België onder de vorm van een bedrijfsvoorheffing. Opdat artikel 228, §3 toepassing kan vinden, dienen volgende drie voorwaarden cumulatief vervuld te zijn: i) de inkomsten worden op grond van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 beschouwd als belastbare inkomsten, ii) zij vallen ten laste van een Belgische belastingplichtige of van een Belgische inrichting van een niet-inwoner; en (iii) zij zijn op grond van een dubbelbelastingverdrag belastbaar in België of, indien er geen dubbelbelastingverdrag is, voor zover de belastingplichtige/niet-inwoner niet aantoont dat de inkomsten daadwerkelijk belast werden in de woonstaat. Op 23 juli 2014 publiceerde de Belgische belastingadministratie een "bericht aan de schuldenaars van de bedrijfsvoorheffing die in artikel 228, §3 WIB bedoelde inkomsten betalen of toekennen aan niet-rijksinwoners". Hierin wordt bevestigd dat de bedrijfsvoorheffing enkel van toepassing is op inkomsten, die voortkomen uit de levering van bepaalde diensten. Dit officieel standpunt, dat evenwel geen steun vindt in de tekst van de wet, zou de uitsluiting van meerwaarden op aandelen tot gevolg hebben. Op 27 mei 2016 keurde de ministerraad in eerste lezing een voorontwerp van wet houdende diverse bepalingen goed, waarin wordt voorzien in een vernieuwde en veel gematigdere "vangnetbepaling". Er zou o.a. in de wet zelf worden ingeschreven dat artikel 228, §3 WIB enkel kan spelen voor inkomsten die de tegenprestatie vormen van geleverde diensten en een belangrijke nieuwigheid zou zijn dat de "vangnetbepaling" enkel nog toepassing kan vinden tussen gelieerde partijen. Niettemin kan op datum van het Prospectus niet met zekerheid gesteld worden dat bovenvermeld voorontwerp effectief zal worden aangenomen door het Parlement. Merk evenwel op dat, zelfs indien het voorontwerp niet wordt aangenomen in het Parlement, het weinig waarschijnlijk is dat artikel 228, §3 WIB toegepast zal worden op meerwaarden op Aandelen. Beleggers die hieromtrent meer informatie wensen, worden verzocht hun gebruikelijke financiële en fiscale raadgevers te raadplegen.

5.10.4 Belasting op beurstransacties

a. Inschrijving

De inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging van de Vennootschap, geeft geen aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB).

b. Verwerving

Op de aankoop en verkoop en op elke andere verwerving en vervreemding onder bezwarende titel in België via een 'professionele tussenpersoon', van Aandelen (secundaire markt), is een belasting op de beursverrichtingen verschuldigd die doorgaans 0,09% bedraagt van de prijs van de transactie. Het bedrag van de belasting op de beursverrichtingen is beperkt tot EUR 650 per transactie en per partij.

De volgende personen zijn in alle gevallen vrijgesteld van de belasting op de beursverrichtingen: (i) de professionele tussenpersonen vermeld in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen; (ii) de verzekeringsondernemingen vermeld in artikel 2, §1, van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, die voor eigen rekening handelen; (iii) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen vermeld in artikel 2, 1°, van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen, die voor eigen rekening handelen; (iv) instellingen voor collectieve belegging die voor eigen rekening handelen; (v) gereguleerde vastgoedvennootschappen die voor eigen rekening handelen; en (vi) de niet-ingezetenen die voor eigen rekening handelen (voor zover zij een attest overleggen dat bewijst dat zij geen ingezetene zijn van België).

6 INFORMATIE OVER HET AANBOD

6.1 INFORMATIE OVER DE KAPITAALVERHOGING

De Zaakvoerder heeft op 16 november 2016 beslist om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig artikel 7 van de statuten en artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen, te verhogen tegen een inbreng in geld waarbij 2.369.560 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht maar met toekenning van Onherleidbare Toewijzingsrechten aan de Bestaande Aandeelhouders.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om over te gaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal voor een lager aantal Nieuwe Aandelen dan het aantal Nieuwe Aandelen zoals opgenomen in deze Verrichtingsnota. Er werd voor het Aanbod geen minimum bepaald.

In overeenstemming met de machtiging die werd verleend door de buitengewone algemene vergadering op 8 april 2016 en in overeenstemming met artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, is de Zaakvoerder gerechtigd het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen door middel van een kapitaalverhoging in geld met Onherleidbaar Toewijzingsrecht voor de Bestaande Aandeelhouders te rekenen vanaf 3 mei 2016, zijnde de datum van publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering, voor een bedrag van maximaal EUR 148.427.695,51 (exclusief uitgiftepremie).

De Zaakvoerder heeft nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het maatschappelijk kapitaal te verhogen binnen het toegestaan kapitaal sinds voormelde machtiging. Bijgevolg is het volledige bedrag van EUR 148.427.695,51 (exclusief uitgiftepremie) voor een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht op datum van de Verrichtingsnota volledig beschikbaar. De Zaakvoerder heeft op 16 november 2016 beslist om het maatschappelijk kapitaal te verhogen door uitgifte van 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.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode op te schorten of in te trekken, 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 (zie afdeling 6.2.6 (*Intrekking en opschorting van het Aanbod*)).

Artikel 26, §1 van de GVV-Wet bepaalt dat het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit Onherleidbaar Toewijzingsrecht moet beantwoorden aan 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 minimaal drie beursdagen bedragen.

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat aan de Bestaande Aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan voormelde voorwaarden. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen niet verhandelbaar zijn op een gereglementeerde markt.

De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in de mate er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten door Bestaande Aandeelhouders en/of via deelname in de Private Plaatsing door Institutionele Beleggers (buiten de Verenigde Staten in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act).

6.2 VOORWAARDEN VAN HET AANBOD

6.2.1 Het Aanbod

Het Aanbod bestaat uit de openbare aanbieding van Nieuwe Aandelen in België in het kader van een kapitaalverhoging in geld met Onherleidbare Toewijzingsrechten aan Bestaande Aandeelhouders, in overeenstemming met vrijstellingen van, of in transacties niet onderworpen aan de registratievereisten van de US Securities Act, volgend op de Private Plaatsing van de Nieuwe Aandelen – onder voorbehoud van een volledige claw-back - in een “*accelerated bookbuilding*” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) aan Institutionele Beleggers (buiten de Verenigde Staten in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act).

Het Aanbod wordt gedaan onder voorbehoud van de verwezenlijking van de volgende opschortende voorwaarden:

- de goedkeuring van het Pricing Addendum door de FSMA en de overmaking ervan aan de AFM en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006;
- de marktomstandigheden laten toe dat het Aanbod plaatsvindt onder bevredigende omstandigheden; en
- de ondertekening van de Underwriting Agreement en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst door de toepassing van een van haar bepalingen (zie afdeling 6.4.3(*Underwriting Agreement*) hierna).

De Vennootschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie afdeling 6.2.6 (*Intrekking en opschorting van het Aanbod*) hierna).

6.2.2 Private Plaatsing

De Private Plaatsing zal door de Underwriters, in overleg met de Vennootschap, worden uitgevoerd op 16 en 17 november 2016, door middel van een “*accelerated bookbuilding*” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) aan Institutionele Beleggers (buiten de Verenigde Staten in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act).

De orders zullen op of rond 17 november 2016 voorlopig worden toegekend op basis van criteria zoals, onder meer, de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het aantal gevraagde effecten en de aangeboden prijs, dit onder voorwaarde van een volledige claw-back na de Onherleidbare Toewijzing aan Bestaande Aandeelhouders. Dit betekent dat de inschrijvingen die door Bestaande Aandeelhouders worden gedaan door de uitoefening van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten, voorrang genieten en hun Nieuwe Aandelen volledig en zonder herleiding worden toegewezen. Ten gevolge hiervan, zullen de orders van Institutionele Beleggers in de Private Plaatsing, welke voorwaardelijk werden toegekend, worden herleid *pro rata* aan de door de Bestaande Aandeelhouders uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en zullen de Institutionele Beleggers enkel deze Nieuwe Aandelen ontvangen waarvoor de Bestaande Aandeelhouders geen Onherleidbaar Toewijzingsrecht hebben uitgeoefend gedurende het Aanbod.

Het resultaat van de Private Plaatsing alsook de Uitgifteprijs zullen op 17 november 2016 worden bekend gemaakt via een persbericht op de website van de Vennootschap en via het Pricing Addendum, 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.

De definitieve toekenning van de Nieuwe Aandelen aan de Institutionele Beleggers die deelnamen aan de Private Plaatsing zal naar verwachting plaatsvinden op 24 november 2016, met name de dag van de bekendmakingen van de resultaten van de inschrijvingen op het Aanbod door middel van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten.

6.2.3 Onherleidbaar Toewijzingsrecht voor Bestaande Aandeelhouders

De openbare aanbieding in België op basis van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vindt plaats gedurende drie (3) werkdagen van 9:00u (CET) op 21 november 2016 tot en met 17:00u (CET) op 23 november 2016 (de “**Inschrijvingsperiode**”).

Het totale aantal Nieuwe Aandelen wordt gereserveerd voor toewijzing bij voorkeur aan de Bestaande Aandeelhouders, en is beschikbaar voor alle Bestaande Aandeelhouders die rechtmatig kunnen intekenen overeenkomstig de op hen toepasselijke wet- en regelgeving.

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt voorgesteld door een coupon, welke in gedematerialiseerde vorm beschikbaar is voor houders van gedematerialiseerde Bestaande Aandelen.

De relevante coupon die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht voorstelt (de “**Coupon**”) is coupon

nr. 26.

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 17 november 2016 na de sluiting van de gereglementeerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam worden onthecht. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen niet genoteerd worden en zullen derhalve niet verhandeld kunnen worden op een gereglementeerde markt. De Coupons 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.

Alle Nieuwe Aandelen waarop niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten betrekking hebben zullen worden toegewezen in overeenstemming met de Private Plaatsing.

6.2.4 Uitgifteprijs en Ratio

De Uitgifteprijs zal bepaald worden door de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap, in samenspraak met de Joint Bookrunners, 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 addendum aan het Prospectus (het "**Pricing Addendum**"), naar verwachting op 18 november 2016.

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. In de veronderstelling dat 2.369.560 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, zal de post maatschappelijk kapitaal verhogen met een bedrag van EUR 19.003.803,39. 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 Onherleidbare Toewijzingsrechten (de "**Ratio**").

6.2.5 De te ondernemen acties om op het Aanbod in te gaan

Iedere Bestaande Aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht per Aandeel dat hij op het einde van de beursdag van 17 november 2016 bezit.

De Onherleidbare Toewijzingsrechten geven recht op inschrijving op de Nieuwe Aandelen overeenkomstig de Ratio en op voorwaarde dat de inschrijving vergezeld gaat van het vereiste aantal coupons nr. 26.

Houders van coupon nr. 26 kunnen hun Onherleidbaar Toewijzingsrecht enkel uitoefenen en

inschrijven op Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Ratio tijdens de Inschrijvingsperiode, voor zover dit in overeenstemming is met de beperkingen in deze Verrichtingsnota en de toepasselijke effectenwetgeving (zie afdeling 2.4 (*Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus*)).

De inschrijving op de Nieuwe Aandelen door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten is mogelijk gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, zijnde van 9:00u (CET) op 21 november 2016 tot en met 17:00u (CET) op 23 november 2016 volgens het Tijdschema, (zie afdeling 6.2.11 (*Verwacht Tijdschema van het Aanbod*)). De Inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten.

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.

De Aandeelhouders die hun Bestaande 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 Bestaande Aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële tussenpersoon op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten. De financiële tussenpersoon is verantwoordelijk voor de ontvangst van de inschrijvingen en voor de correcte mededeling aan de Underwriters. Gedurende de Inschrijvingsperiode kunnen inschrijvingen rechtstreeks en kosteloos worden doorgegeven aan de Underwriters of enige andere financiële tussenpersoon in België, die op zijn beurt de inschrijvingen zal doorgeven aan de Underwriters. Het is aangewezen dat houders van coupon nr. 26 zelf de nodige inlichtingen verwerven over de kosten die hen kunnen worden aangerekend door financiële tussenpersonen. De Underwriters zijn niet verantwoordelijk voor de handelingen van de financiële tussenpersonen met betrekking tot de correcte en/of tijdige mededeling van de inschrijvingen.

De Aandeelhouders die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 23 november 2016 om 17:00u (CET), zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen. Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet worden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode zijn nietig en hebben geen waarde meer na de Inschrijvingsperiode.

6.2.6 Intrekking en opschorting van het Aanbod

De Vennootschap behoudt zich het recht voor het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode op te schorten of in te trekken, 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 (zie afdeling 6.4.3 (*Underwriting Agreement*)).

In geval het Aanbod wordt ingetrokken, zullen alle ontvangen inschrijvingen automatisch worden geannuleerd en ingetrokken en inschrijvers zullen geen enkele vordering kunnen stellen tot levering van de Nieuwe Aandelen of enige vorm van compensatie. De Onherleidbare Toewijzingsrechten worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde.

Indien de Vennootschap beslist het Aanbod op te schorten, in te trekken of te herroepen, zal een persbericht worden gepubliceerd en, in zoverre wettelijk vereist, zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus (zie afdeling 3.3 (*Geen verklaringen*)) publiceren.

Indien de Vennootschap beslist om het Aanbod in te trekken, zal de Uitgifteprijs die reeds werd betaald door beleggers zo spoedig mogelijk worden terugbetaald en, in elk geval binnen een periode van vijf (5) werkdagen vanaf de publicatie van de beslissing om het Aanbod in te trekken, op de bankrekening waarvan de betaling werd verricht.

In het geval een opschorting van het Aanbod de “clearing” en afwikkeling van de Nieuwe Aandelen vertraagt tot na 28 november 2016, zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren (zie afdeling 3.3 (*Geen verklaringen*)).

6.2.7 Verlaging van de inschrijving

Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is er geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen, omdat er de facto geen teveel betaalde bedragen zullen zijn gelet op de integrale toewijzing van de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten.

6.2.8 Herroeping van de inschrijvingsorders

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, dat 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 aanbidding en voor de levering van de effecten. Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen, in overeenstemming met het bovenstaande, zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod.

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

6.2.9 Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen

De Uitgifteprijs moet door beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten (zie afdeling 5.10.4 (*Belasting op beurstransacties*), afdeling 6.2.5 (*De te ondernemen acties om op het Aanbod in te gaan*), afdeling 6.4.1

(Loketinstellingen) en afdeling 6.7 (Kosten van het Aanbod)).

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 valutadatum op 28 november 2016.

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, zullen de desbetreffende Nieuwe Aandelen ontvangen in de vorm van een inschrijving in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap op 28 november 2016.

Bestaande Aandeelhouders die op de Nieuwe Aandelen hebben ingeschreven door middel van de uitoefening van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan hun gedematerialiseerde Bestaande Aandelen, zullen de desbetreffende Nieuwe Aandelen ontvangen in de vorm van een creditering van hun effectenrekening, op of rond 28 november 2016 via Euroclear Belgium, de Belgische centrale effectenbewaarinstelling.

6.2.10 Openbaarmaking van de resultaten

Het resultaat van de Private Plaatsing inclusief de Uitgifteprijs zullen op of rond 17 november 2016 worden bekend gemaakt via een persbericht op de website van de Vennootschap alsmede het Pricing Addendum.

Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten alsook de resultaten van het Aanbod zullen op of rond 24 november 2016 worden bekend gemaakt via een persbericht 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.

6.2.11 Verwacht Tijdschema 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 Private Plaatsing (na beurs)	16 november 2016
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 (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	17 november

Institutionele Beleggers, onder voorbehoud van volledige claw-back	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 gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam	28 november 2016

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de perioden die in het bovenstaande Tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. In dat geval zal de Vennootschap de gereglementeerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam hiervan op de hoogte brengen en beleggers hierover informeren via een publicatie in de Belgische financiële pers en op de website van de Vennootschap. Voor zover dat wettelijk is vereist, zal de Vennootschap bovendien een aanvulling op het Prospectus publiceren in overeenstemming met afdeling 3.3 (*Geen verklaringen*).

6.3 PLAN VOOR HET OP DE MARKT BRENGEN EN DE TOEWIJZING VAN DE NIEUWE AANDELEN

6.3.1 Geldende beperkingen van het Aanbod

Het Aanbod bestaat uit de openbare aanbieding van Nieuwe Aandelen in België in het kader van een kapitaalverhoging in geld met Onherleidbare Toewijzingsrechten aan Bestaande Aandeelhouders, in overeenstemming met artikel 26, §1 van de GVV-Wet en met uitzonderingen op, of in transacties niet onderworpen aan de registratievereisten van de US Securities Act.

Het Aanbod wordt voorafgegaan door de Private Plaatsing van de Nieuwe Aandelen – onder voorbehoud van een volledige claw-back - in een “*accelerated bookbuilding*” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) aan Institutionele Beleggers (buiten de

Verenigde Staten in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act).

De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen enkel de Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen en inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de mate waarin zij dat wettelijk kunnen doen onder de toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen. De Vennootschap heeft alle noodzakelijke handelingen gesteld opdat de Onherleidbare Toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend, en op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven middels uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen handelingen gesteld om het Aanbod toe te laten in andere jurisdicties buiten België.

De verspreiding van het Prospectus, alsmede de aanbieding, de inschrijving op, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen zoals beschreven in het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt zijn door wettelijke of reglementaire bepalingen. Alle personen die in het bezit zijn van het Prospectus moeten zich informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en moeten deze naleven. Het Prospectus en alle andere documenten met betrekking tot het Aanbod zullen niet worden voorgelegd ter goedkeuring aan enige toezichhoudende instantie buiten België en mogen buiten België alleen worden verspreid in overeenstemming met de geldende wetgeving en reglementering, en mogen geen aanbod tot inschrijving vormen in landen waar een dergelijk aanbod in strijd zou zijn met de geldende wetgeving of reglementering. Het Prospectus vormt bovendien geenszins een aanbod of een verzoek tot het inschrijven op, het kopen of verkopen van de Nieuwe Aandelen in enig land waar een dergelijk aanbod of verzoek onwettelijk zou zijn, en mag in geen geval voor dit doel of in dat kader worden gebruikt.

Personen (inclusief de trustees en de nominees) die het Prospectus ontvangen, mogen het Prospectus niet verspreiden of doen toekomen in dergelijke landen, tenzij in overeenstemming met de aldaar geldende wetgeving en reglementering.

Personen die het Prospectus naar dergelijke landen zouden verzenden of de verzending ervan zouden toestaan, om welke reden ook, moeten de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen van deze afdeling.

Over het algemeen moeten alle personen die Nieuwe Aandelen verwerven of die Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen buiten België, zich ervan verzekeren dat die uitoefening niet in strijd is met de geldende wetgeving of reglementering. Noch de Vennootschap, noch de Underwriters nemen in dit kader enige verantwoordelijkheid op.

Zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, behouden de Vennootschap en de Underwriters zich het recht voor om een aanbod tot aankoop van de Nieuwe Aandelen te weigeren indien zij van mening zijn dat een dergelijke overdracht in strijd is met de toepasselijke wetgeving of regulering.

6.3.2 Intenties van de belangrijke Aandeelhouders van de Vennootschap

De referentieaandeelhouder van de Vennootschap, de familie Jos De Pauw, heeft de Vennootschap laten weten dat zij de intentie heeft om in te schrijven op het Aanbod 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, aan de Uitgifteprijs. Hierbij wordt voor de goede orde verduidelijkt dat de andere investeerders die inschrijven op de Nieuwe Aandelen via het Aanbod, dat aan dezelfde prijs per Nieuw Aandeel zullen doen).

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 maatschap RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. RTKA bezit op datum van de Verrichtingsnota 4.907.513 Aandelen. De Pauw NV is houder van 1.943 Aandelen. Samen houden ze 25,90% van het kapitaal van WDP aan.

6.3.3 Intentie 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 afdeling 6.3.2 (*Intenties van de belangrijke Aandeelhouders van de Vennootschap*)).

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.

6.3.4 Kennisgeving aan de inschrijvers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, zijn alleen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die hun rechten hebben uitgeoefend, onder voorbehoud van voltooiing van het Aanbod, verzekerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen. De resultaten van het Aanbod zullen in de financiële pers gepubliceerd worden op 24 november 2016.

6.4 PLAATSING

6.4.1 Loketinstellingen

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. Beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

6.4.2 Financiële dienst

De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen wordt verzorgd door ING Belgium SA/NV (de "**Single Paying Agent**").

Indien de Vennootschap haar beleid in dit opzicht zou wijzigen, zal dit worden aangekondigd in de Belgische financiële pers.

6.4.3 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, in de mate waarin de Onherleidbare Toewijzingsrechten door Bestaande Aandeelhouders werden uitgeoefend en werd deelgenomen door Institutionele Beleggers in de Private Plaatsing. Er zal door de Underwriters worden ingeschreven met het oog op de onmiddellijke doorlevering van de Nieuwe Aandelen aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling wordt gewaarborgd 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 (zie afdeling 6.3.2 (*Intenties van de belangrijke Aandeelhouders van de Vennootschap*)).

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 %

De Vennootschap zal in de Underwriting Agreement bepaalde verklaringen en waarborgen geven en verbintenissen aangaan ten aanzien van de Underwriters en de Vennootschap zal instemmen om de Underwriters te vrijwaren tegen bepaalde aansprakelijkheden.

Naar verwachting zal de verbintenis van de Underwriters om in te schrijven op de Nieuwe Aandelen gekoppeld worden aan een aantal voorwaarden waaraan moet voldaan zijn op Leveringsdatum, waaronder:

- de waarachtigheid en correctheid van de verklaringen en waarborgen van de Vennootschap in alle materiële opzichten bij het sluiten van de Underwriting Agreement en op Leveringsdatum;
- de nakoming in wezenlijk opzicht door de Vennootschap van haar materiële verbintenissen krachtens de Underwriting Agreement op of voor de Leveringsdatum;
- de toelating op Leveringsdatum van de Nieuwe Aandelen tot notering en verhandeling op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam (onder de enige opschortende voorwaarde van hun effectieve uitgifte) zonder dat een dergelijke toelating werd ingetrokken of gewijzigd op Leveringsdatum;

- de geldige, onherroepelijke inschrijving van de referentieaandeelhouder van de Vennootschap, de familie Jos De Pauw, op in totaal 592.390 Nieuwe Aandelen voor het einde van de Inschrijvingsperiode (zie afdeling 6.3.2 (*Intenties van de belangrijke Aandeelhouders van de Vennootschap*)), en de betaling van de overeenkomstige Uitgifteprijs ten laatste op de werkdag onmiddellijk voorafgaand aan de Leveringsdatum;
- het feit dat er sinds de goedkeuring van het Prospectus door de FSMA op 16 november 2016 geen feit of ontwikkeling heeft plaatsgevonden die een wezenlijk nadelig effect heeft of kan hebben op de toestand van de Groep (in haar geheel) of op de mogelijkheid van de Vennootschap om haar verplichtingen in het algemeen na te komen of om het Aanbod en de Private Plaatsing te sluiten;
- de ontvangst van bepaalde documenten, onder andere, maar niet beperkt tot, een legal opinion van de juridische adviseur van de Vennootschap, comfort letters van de Commissaris en bewijs van de goedkeuring van het Prospectus door de FSMA;
- het niet plaatsvinden van de volgende gevallen van overmacht: (i) een opschorting of de aanzienlijke beperking van de verhandeling van de effecten van de vennootschap (tenzij met betrekking tot de Private Plaatsing) of de algemene aandelenhandel op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, (ii) de BEL-20 of AEX-25 index daalt ten minste 10 % ten opzichte van de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ondertekening van de Underwriting Agreement, (iii) de afkondiging van een algemene opschorting van de commerciële bankactiviteiten door de bevoegde overheden in Brussel, Amsterdam, Londen of New York of een betekenisvolle verstoring van de commerciële bankactiviteiten of van de systemen voor vereffening-levering of effectenverrekening in België of Amsterdam, (iv) het uitbreken of verergeren van vijandelijkheden, terroristische daden of andere noodsituaties of crisissen waarbij België, Nederland, het Verenigd Koninkrijk of de Verenigde Staten van Amerika betrokken zijn, en (v) elke wezenlijke wijziging in de politieke, militaire, financiële, economische, monetaire of sociale omstandigheden of in het belastingstelsel van België, Nederland of elders; voor zover deze gebeurtenissen naar het redelijk oordeel van een Underwriter het Aanbod en de Private Plaatsing of de handel van de Aandelen van de Vennootschap op de secundaire markten aanzienlijk in gevaar zou kunnen brengen;

met dien verstande dat de Joint Global Coordinators 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, als tussen de datum van ondertekening van de Underwriting Agreement en de Leveringsdatum:

- naar de redelijke, gezamenlijke mening van de Joint Global Coordinators (i) een verklaring in de documenten met betrekking tot het Aanbod en de Private Plaatsing wezenlijk onjuist of misleidend is, is geworden of blijkt te zijn, (ii) er zich een omstandigheid heeft voorgedaan die, indien de documenten met betrekking tot het Aanbod en de Private Plaatsing reeds werden uitgegeven op dat ogenblik, een wezenlijke onjuistheid van of weglating uit zulke documenten zou betekenen;
- er zich een omstandigheid heeft voorgedaan die, naar de redelijke, gezamenlijke mening van de Joint Global Coordinators, naar Belgisch recht de publicatie van een aanvulling op het Prospectus of andere documenten met betrekking tot het Aanbod en de Private Plaatsing vereist overeenkomstig artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006, en de Joint

- Global Coordinators bij de publicatie van de aanvulling niet uitdrukkelijk hebben bevestigd aan de Vennootschap dat ze aan hun recht op beëindiging verzaken;
- de Vennootschap in wezenlijk opzicht een verklaring of een waarborg van de Underwriting Agreement heeft geschonden;
 - de Vennootschap haar verbintenissen zoals beschreven in de Underwriting Agreement niet wezenlijk is nagekomen;
 - een van de Underwriters in gebreke is zijn verbintenissen uit de Underwriting Agreement na te komen (in welk geval alleen de niet in gebreke zijnde Underwriters over een beëindigingsrecht beschikken);
 - er, naar mening van de Joint Global Coordinators, sinds het sluiten van de Underwriting Agreement een omstandigheid heeft voorgedaan die een wezenlijk nadelig effect heeft op de toestand van de Groep (in haar geheel) of op de mogelijkheid van de Vennootschap om haar verplichtingen in het algemeen na te komen of om het Aanbod en de Private Plaatsing ten uitvoer te brengen, ongeacht of een dergelijke omstandigheid voorzienbaar was op datum van de Underwriting Agreement;
 - niet-ervulling van de opschortende voorwaarden zoals bepaald in de Underwriting Agreement, tenzij daaraan wordt verzaakt door de Joint Global Coordinators;
 - er een geval van overmacht (zoals gedefinieerd hierboven bij de beschrijving van de opschortende voorwaarden) heeft plaatsgevonden, of op redelijke wijze kan worden aangenomen dat dit plaats zal vinden;
 - de aanvraag tot de notering van de Nieuwe Aandelen wordt geweigerd of ingetrokken door Euronext Brussels of Euronext Amsterdam; of
 - de Vennootschap op de Leveringsdatum niet het aantal Nieuwe Aandelen uit geeft waartoe zij zich verbonden heeft.

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 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, zoals beschreven wordt in afdeling 6.2.6 (*Intrekking en opschorting van het Aanbod*). 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 (zie afdeling 3.3 (*Geen verklaringen*)).

6.5 STANDSTILL EN LOCK-UP

De Underwriting Agreement zal voorzien dat de Vennootschap gedurende een periode van negentig (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 Global Coordinators, die niet onredelijk zal worden geweigerd (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, en (iv) in het kader van liquiditeitsovereenkomst(en) waarbij de

Vennootschap partij is of zal worden.

De Underwriting Agreement zal tevens 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 verwerven of haar kapitaal mag verminderen gedurende een periode van negentig (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 Global Coordinators, of (ii) in het kader van de liquiditeitsovereenkomst(en) waarbij de Vennootschap partij is of partij zal worden.

6.6 TOELATING TOT DE VERHANDELING EN HANDELSVOORWAARDEN

6.6.1 Toelating tot de verhandeling

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.

Er werd een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003763779, zijnde dezelfde code als deze van de Bestaande Aandelen, worden toegekend. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen niet verhandelbaar zijn op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

6.6.2 Plaats van notering

De Aandelen worden verhandeld op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

6.6.3 Liquiditeitscontract

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.

6.6.4 Stabilisatie – Tussenkomen op de markt

Geen enkele stabilisatie zal door de Underwriters worden uitgevoerd. Er werd een liquiditeitscontract gesloten (zie afdeling 6.6.3 (*Liquiditeitscontract*) hierboven).

6.6.5 Houders van Aandelen die hun Aandelen wensen te verkopen

Het Aanbod heeft enkel betrekking op Nieuwe Aandelen en bijgevolg zal geen enkel Bestaand Aandeel te koop worden aangeboden in het kader van het Aanbod.

6.6.6 Lock-up verbintenissen van de belangrijke Aandeelhouders

De referentieaandeelhouder van de Vennootschap, de familie Jos De Pauw, heeft zich ertoe verbonden om de Aandelen in de Vennootschap die zij aanhoudt via de maatschap RTKA op datum van voltooiing van het Aanbod niet te verkopen gedurende een periode van 90 kalenderdagen te rekenen vanaf de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen.

Voormeld verbod tot vervreemding van de relevante Aandelen is niet van toepassing in geval van (i) een overdracht van Aandelen aan rechtsopvolgers of legatarissen in het kader van het overlijden van een natuurlijke persoon of in geval van ontbinding, vereffening of samenloop (op voorwaarde dat de rechtsopvolger of legataris zich houdt aan de bepalingen van de lock-up overeenkomst en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen en termijnen respecteert), (ii) fusie, (partiële) splitsing, overdracht of inbreng van bedrijfstak of overdracht van inbreng van algemeenheid (op voorwaarde dat de rechtsopvolger zich houdt aan de bepalingen van de lock-up overeenkomst en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen en termijnen respecteert), (iii) de overdracht van Aandelen tussen de betrokken (rechts)persoon en (een) met deze (rechts)persoon verbonden vennootschap(pen) (op voorwaarde dat de betrokken verbonden vennootschappen zich houden aan de bepalingen van de lock-up overeenkomst en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen en termijnen respecteren en dat de overdrager en overnemer overeenkomen dat de Aandelen zullen terugkeren naar de overdrager op het ogenblik dat de verbonden vennootschap ophoudt een verbonden vennootschap van de overdrager te zijn), (iv) het aanvaarden van een openbaar overnamebod of het aangaan van een onherroepelijke (al dan niet voorwaardelijke) verbintenis voorafgaand aan het uitbrengen van een openbaar overnamebod, of (v) enige overdracht van Aandelen als gevolg van een rechterlijk bevel of of enige andere verplichte wijze krachtens de geldende wetgeving.

6.7 KOSTEN VAN HET AANBOD

Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, zullen de totale bruto-opbrengsten van het Aanbod, in de veronderstelling dat de Uitgifteprijs gelijk zou zijn aan de slotkoers van EUR 81,56 op 15 november 2016, EUR 193.261.313,60 bedragen. Indien het Aanbod EUR 193.261.313,60 zou bedragen, worden de kosten van het Aanbod ten laste van de Vennootschap all-in geschat op maximaal EUR 3,3 miljoen (circa 1,7% van de bruto-opbrengsten). Deze kosten van het Aanbod bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA en aan de gereguleerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, de vergoeding van de Underwriters (ten belope van maximaal EUR 2,8 miljoen), de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.

De netto-opbrengsten van het Aanbod worden daarmee, in de veronderstelling dat de Uitgifteprijs gelijk zou zijn aan de slotkoers van EUR 81,56 op 15 november 2016, geschat op EUR 190 miljoen.

6.8 VERWATERING

6.8.1 Gevolgen van het Aanbod voor de netto-waarde

De invloed van het Aanbod op de netto-waarde per Aandeel (IFRS) en op de netto-waarde per Aandeel (EPRA)⁵ is afhankelijk van de Uitgifteprijs en zal bijgevolg worden beschreven in het Pricing Addendum.

6.8.2 Gevolgen van het Aanbod op de situatie van de Bestaande Aandeelhouder die inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen

De Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan.

6.8.3 Gevolgen van het Aanbod op de situatie van de Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen

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;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat het Aanbod mogelijks kan worden 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

⁵ 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.

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, worden hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en [2.369.560](#) Nieuwe Aandelen.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,89%

7 PARTICIPATIE IN HET AANDEELHOUDERSCHAP

7.1 AANDEELHOUDERSCHAP VOOR HET AANBOD⁶

	<i>Aantal (aangegeven) Aandelen</i>	<i>Datum van de verklaring</i>	<i>In % (op datum van de Verrichtingsnota)</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 de Verrichtingsnota) ⁷	12.862.638	16.11.2016	67,85%
Totaal Aantal Aandelen	18.956.483	16.11.2016	100,00%

7.2 AANDEELHOUDERSCHAP NA HET AANBOD⁸

	<i>Aantal Nieuwe Aandelen</i>	<i>Totaal aantal Aandelen</i>	<i>Pro Forma aandeelhouderschap na het Aanbod</i>
Familie Jos De Pauw en De Pauw NV	592.390	5.501.846	25,80%
BNP Paribas Investment Partners Belgium SA/NV	73.034	657.313	3,08%
AXA Investment Managers NV	75.013	675.123	3,17%
Andere	1.629.123	14.491.761	67,95%
Totaal Aantal Aandelen	2.369.560	21.326.043	100,00%

⁶ Deze tabel werd opgesteld op basis van het Registratiedocument en de informatie waarover de Vennootschap beschikt.

⁷ 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.

⁸ Deze tabel gaat uit van de veronderstellingen (i) dat het Aanbod volledig wordt onderschreven, (ii) 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, behoudens de assumptie dat zij hun Onherleidbare Toewijzingsrechten volledig zullen uitoefenen waardoor wordt aangenomen dat zij na het Aanbod hetzelfde percentage Aandelen zullen aanhouden. De assumptie dat deze aandeelhouders hun Onherleidbare Toewijzingsrechten volledig zullen uitoefenen wordt echter niet toegepast voor de referentieaandeelhouder, de familie Jos de Pauw, die de Vennootschap reeds op de hoogte heeft 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. Het saldo van de Nieuwe Aandelen wordt in deze tabel toegewezen aan de aandeelhouderscategorie "Andere".

8 RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS VAN DE VENNOOTSCHAP

8.1 RECENTE ONTWIKKELINGEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2015

8.1.1 Belangrijke gebeurtenissen van de eerste drie kwartalen 2016

Voor een overzicht van de belangrijkste gebeurtenissen, een samenvatting van de activiteiten, een overzicht van de omzet, de evoluties in de vastgoedportefeuille, het bruto-huurrendement en de netto-actiefwaarde per aandeel wat het eerste semester betreft van het boekjaar 2016, verwijst de Vennootschap naar het halfjaarlijks financieel verslag van de Zaakvoerder voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2016, met inbegrip van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap over deze periode, samen met het verslag van de Commissaris daarover (beperkt nazicht), bekendgemaakt op 5 augustus 2016.

De Vennootschap verwijst in dit verband tevens naar de tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over het derde kwartaal van het boekjaar 2016 (eindigend op 30 september 2016), bekendgemaakt op 9 november 2016 en consulteerbaar op de website van de Vennootschap (www.wdp.eu).

8.1.2 Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het derde kwartaal 2016

De Vennootschap verwijst voor een overzicht van de belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het derde kwartaal 2016 naar de tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder over het derde kwartaal van het boekjaar 2016 (eindigend op 30 september 2016), bekendgemaakt op 9 november 2016 en consulteerbaar op de website van de Vennootschap (www.wdp.eu).

8.2 TRENDS EN VOORUITZICHTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

8.2.1 Vooruitzichten resultaat 2016

De hierna vermelde vooruitzichten voor het lopende boekjaar 2016 werden door de Zaakvoerder van WDP geactualiseerd ten opzichte van de vooruitzichten voor het boekjaar 2016 zoals opgenomen in het Registratiedocument, en zoals nadien verhoogd in het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2016, bekendgemaakt op 5 augustus 2016, en vervolgens bevestigd in de Q3 2016 resultaten zoals gepubliceerd op 9 november 2016.

De Vennootschap verwacht voor 2016 een aangepast netto resultaat (EPRA)⁹ van EUR 5,30 per aandeel te realiseren (circa 101 miljoen euro). De geprojecteerde stijging bedraagt 9% op basis van het aangepast netto resultaat (EPRA) van 2015, exclusief de netto-impact van EUR 0,15 van twee huurverbrekingvergoedingen, namelijk 4,85 euro.

⁹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association), gedefinieerd als de recurrente winst van de operationele kernactiviteit, die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Concreet gaat het om het netto resultaat (IFRS), exclusief het resultaat op de portefeuille (IAS 40), de herwaardering van financiële instrumenten (IAS 39) en de afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16).

Deze geactualiseerde vooruitzichten houden rekening met het Aanbod en kwalificeren dus als “post-money”. Daarnaast houden deze vooruitzichten rekening met volgende factoren: het gerealiseerde aangepast netto resultaat (EPRA) per aandeel tot en met 30 september 2016 van EUR 4,03 en de geplande winstgeneratie van EUR 1,27 per aandeel in Q4 2016. Deze verwachting voor Q4 2016 is in lijn met het initieel voorziene aangepast netto resultaat (EPRA) voor Q4 2016 van EUR 1,27 per aandeel zoals opgenomen in het Registratiedocument, ondanks het hogere gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen gerelateerd aan het Aanbod. Dit is gedreven door een lagere gemiddelde kost van de schulden (hypothese van 2,6% voor Q4 2016 i.p.v. 2,8% zoals ingeschat in het Registratiedocument) en een hoger reeds in Q1-Q3 2016 gerealiseerd en voor Q4 2016 gecommiteerd investeringsvolume dan gebudgetteerd in het Registratiedocument. Verder wordt aangenomen dat de bezettingsgraad per 30 september 2016 van 95,8% aangehouden blijft in Q4 2016 voor de bepaling van het nettohuurresultaat. De assumpties van de vastgoedkosten en de algemene kosten in verhouding tot het nettohuurresultaat van de Vennootschap zoals aangenomen in het Registratiedocument zijn niet gewijzigd bij de inschatting van het aangepast netto resultaat (EPRA) voor Q4 2016.

8.2.2 Verwachte schuldgraad 2016

Op basis van de veronderstelling dat het Aanbod volledig wordt onderschreven, zal dit tot gevolg hebben dat de schuldgraad (proportioneel) van de Vennootschap, die op 30 september 2016 58,4% bedroeg, op pro forma basis per 30 september 2016 zal verlagen tot 49,6%.

8.2.3 Dividendverwachting 2016

Het uitkeringsbeleid wordt door de Zaakvoerder van WDP bepaald en na het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van Aandeelhouders. Op basis van de verwachte groei in het aangepast netto resultaat (EPRA) in 2016 heeft WDP als verwachting een dividend per aandeel uit te keren van EUR 4,25 bruto, wat overeenkomt met een stijging van 6% tegenover EUR 4,00 in 2015. De Nieuwe Aandelen die worden aangeboden in het kader van het Aanbod zullen dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2016.

8.2.4 Update groeiplan 2016-2020

Sinds de start van het jaar heeft de Vennootschap reeds voor een totaalbedrag van EUR 330 miljoen aan nieuwe investeringen aangekondigd. Dit betreffen investeringen waarvoor de Vennootschap verbintenissen heeft aangegaan en die ofwel reeds per 30 september 2016 in de balans verwerkt zijn (115 miljoen euro), ofwel in uitvoering zijn (EUR 215 miljoen gespreid over Q4 2016, 2017 en 2018). De Vennootschap zit hiermee goed op schema in de uitvoering van haar groeiplan en zij bevestigt dusdanig haar geformuleerde doelstellingen 2016-20 inzake winstgroei per aandeel, met inbegrip van het Aanbod. Daarnaast geeft de Vennootschap aan dat zij - rekening houdend met het Aanbod dat (tijdelijk) aanleiding zal geven tot een substantieel lagere schuldgraad (cf. supra) - op basis van de nu reeds geïdentificeerde investeringen waarvoor het Aanbod zal aangewend worden en zonder rekening te houden met verdere groei in de portefeuille, op datum van deze Verrichtingsnota er voor boekjaar 2017 naar streeft om geen dilutie in het aangepast netto resultaat (EPRA) per aandeel te hebben tegenover dat van 2016 (EUR 5,30 per aandeel).

Deze objectieven zijn 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.

WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren op basis van de huidige sterke *fundamentals* van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, de duurzame gemiddelde huurniveaus, een ervaren en gemotiveerd team van medewerkers, een kost van de schulden die onder controle blijft en een kapitaalstructuur die in evenwicht blijft door de gehanteerde strategie om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen.

8.2.5 Rapport van de commissaris

In het kader van het Aanbod werd de Commissaris gevraagd om de vooruitzichten opgenomen in deze Verrichtingsnota te bekijken. De Commissaris heeft ermee ingestemd dat zijn rapport wordt opgenomen in deze Verrichtingsnota. Het rapport luidt als volgt:

Wij brengen verslag uit over de prognose van Warehouses De Pauw Comm. VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (de "Groep"), betreffende het geconsolideerde Aangepast Netto Resultaat (EPRA)¹⁰ per aandeel voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2016 (de "Prognose"). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd zijn, worden vermeld in 8.2.1 van de Transactienota gedateerd 16 november 2016 (de "Transactienota"), in B.9 van de samenvatting gedateerd 16 november 2016 (de "Samenvatting") en in 6.1, 6.2 en 6.4 van het jaarlijks financieel verslag 2015 van de Groep zoals goedgekeurd door de FSMA als registratiedocument op 22 maart 2016 (het "Jaarlijks financieel verslag 2015", het "Registratiedocument"). Wij brengen echter geen verslag uit over de verwachte schuldgraad 2016, de dividendverwachting 2016 noch over de update van het groeiplan 2016-2020 zoals respectievelijk vermeld in 8.2.2, 8.2.3 en 8.2.4 van de Transactienota van 16 november 2016, noch over implementatie van het nieuwe groeiplan 2016-2020 noch over de dividendverwachtingen zoals vermeld in 6.3 en 6.5 van het Jaarlijks financieel verslag 2015.

Dit verslag is vereist door Bijlage I, item 13.2 van de EG Verordening nr. 809/2004 (de "Prospectus Verordening") en wordt enkel afgeleverd om aan deze vereiste te voldoen en niet voor enig ander doel.

Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap (samen de "Bestuurders") om de Prognose voor te bereiden, in overeenstemming met de Prospectus Verordening.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen, zoals vereist door de Prospectus Verordening, omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan U te melden.

Behoudens enige verantwoordelijkheid als gevolg van, en beperkt door, artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 (Wet op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de

¹⁰ Zoals gedefinieerd in hoofdstuk 8.2.1 van de Transactienota gedateerd 16 november 2016

toelating van beleggingsinstrumenten tot verhandeling op een gereguleerde markt) ten opzichte van enige partij, aanvaarden wij geen enkele verantwoordelijkheid noch enige schuld ten opzichte van enige derde persoon voor enig verlies geleden door deze derde persoon als gevolg van of op basis van dit verslag of onze verklaring, welke enkel is vereist en alleen wordt afgeleverd om aan de vereisten van Bijlage I punt 23.1 van de Prospectus Verordening te voldoen, en waarbij wij de toestemming geven tot opname van dit verslag in de Transactienota.

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op basis van de grondslagen vermeld in 8.2.1 van de Transactienota gedateerd 16 november 2016, in B.9 van de samenvatting gedateerd 16 november 2016 en in 6.1, 6.2 en 6.4 van het Registratiedocument en is gebaseerd op de niet-geauditeerde tussentijdse geconsolideerde financiële staten per 30 september 2016 zoals gepubliceerd op 9 november 2016 en een projectie voor de 3 maanden vanaf 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2016. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep zoals deze werden toegepast in de geconsolideerde financiële staten eindigend op 31 december 2015.

Basis voor onze verklaring

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 “The Examination of Prospective Financial Information” zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Prognose accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Hoewel het bepalen van de hypothesen waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de Bestuurders behoort, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de Bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de Bestuurders ons onrealistisch lijkt.

De werkzaamheden werden zodanig gepland en uitgevoerd teneinde de informatie en verklaringen te verkrijgen die we noodzakelijk achtten om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Prognose naar behoren werd samengesteld op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de Prognose en de onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst en bijgevolg door onvoorziene gebeurtenissen beïnvloed kan worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals vermeld in de Prognose. Eventuele verschillen kunnen materieel zijn.

Onze werkzaamheden werden niet verricht overeenkomstig enige audit- of andere normen en praktijken algemeen aanvaard in rechtsgebieden buiten België, waaronder de Verenigde Staten van Amerika. Derhalve mag er dus niet op vertrouwd worden alsof onze werkzaamheden wel volgens deze normen en praktijken werden uitgevoerd.

Oordeel

Naar onze mening, is de Prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen van de Bestuurders en is de gebruikte boekhoudkundige grondslag in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Groep zoals deze werden toegepast in de geconsolideerde financiële staten eindigend op 31 december 2015.

Verklaring

Voor doeleinde van artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 zijn wij verantwoordelijk voor dit verslag als deel van de Transactienota van 16 november 2016 en verklaren wij dat wij alle redelijke stappen hebben ondernomen teneinde te verzekeren, naar best vermogen, dat de in dit verslag opgenomen informatie overeenstemt met de feiten en geen weglatingen bevat die mogelijks een impact zouden hebben. Dit verslag is opgenomen in de Transactienota van 16 november 2016 in overeenstemming met Bijlage I punt 1.2 van de Prospectus Verordening.

Hoogachtend

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

9 DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN

Aanbod	Deze openbare aanbieding tot inschrijving op Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging van de Vennootschap in geld met Onherleidbare Toewijzingsrechten aan Bestaande Aandeelhouders, die volgt op de Private Plaatsing van de Nieuwe Aandelen, welke geen deel uitmaakt van dit Aanbod.
Aandeelhouders	De houders van Aandelen die zijn uitgegeven door de Vennootschap.
Aandelen	De gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder aanduiding van nominale waarde, uitgegeven door de Vennootschap.
AFM	Autoriteit Financiële Markten, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam (Nederland), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41207759.
Bestaande Aandeelhouders	De houders van de Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 18.956.483 bestaande Aandelen vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen.
Commissaris	Deloitte Bedrijfsrevisoren, een burgerlijke coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Berkenlaan 8b, 1831 Machelen met ondernemingsnummer 0429.053.863 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor.
Coupon	De relevante coupon die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht voorstelt.
ESMA	De Autoriteit voor effecten en markten (European Securities and Markets Authority) zoals opgericht uit hoofde van Verordening nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010.
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, een openbare instelling, met maatschappelijke zetel te Congresstraat 12, 1000 Brussel.
FTT	Een gemeenschappelijke financiële transactietaks zoals bepaald in een voorstel van richtlijn aangenomen door de

Europese Commissie op 14 februari 2013.

Groep	De Vennootschap samen met haar dochtervennootschappen zoals gedefinieerd in artikel 6 W.Venn.
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.
GVV-KB	Het Belgische Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
GVV-Wet	De Belgische Wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.
Inschrijvingsperiode	De periode waarin kan worden ingeschreven op de Nieuwe Aandelen door uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten, zijnde van 9:00u (CET) op 21 november 2016 tot en met 17:00u (CET) op 23 november 2016 volgens het Tijdschema.
Institutionele Beleggers	De gekwalificeerde en/of institutionele beleggers krachtens de geldende wetten in het desbetreffende rechtsgebied en, voor België, de beleggers die voldoen aan de definitie van 'gekwalificeerde beleggers', opgenomen in artikel 10 van de Wet van 16 juni 2006, aangevuld door het Koninklijk Besluit van 26 september 2006 tot uitbreiding van het begrip gekwalificeerde belegger en het begrip institutionele of professionele belegger.
Joint Bookrunners	ING Belgium SA/NV, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België, Kempen & Co N.V., met maatschappelijke zetel te Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Nederland, ABN AMRO Bank N.V., met maatschappelijke zetel te Gustav Mahlerlaan 10, 1082 PP Amsterdam, Nederland, Belfius Bank SA/NV, met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel, België, BNP Paribas Fortis SA/NV, met maatschappelijke zetel te Warandeborg 3, 1000 Brussel, België en KBC Securities SA/NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1000 Brussel, België .
Joint Global Coordinators	ING Belgium NV, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België en Kempen & Co N.V., met maatschappelijke zetel te Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Nederland.

Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Het Belgisch Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
Leveringsdatum	Datum van betaling van de Nieuwe Aandelen en de datum waarop de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, zijnde 28 november 2016 volgens het Tijdschema.
Lidstaat	Een lidstaat van de Europese Economische Ruimte.
Nieuwe Aandelen	De Aandelen die in het kader van het Aanbod worden uitgegeven.
Onherleidbaar Toewijzingsrecht	Het onherleidbaar toewijzingsrecht, zoals bedoeld in artikel 26, § 1 van de GVV-Wet, dat geldt in geval van een kapitaalverhoging in geld met opheffing van voorkeurrecht door een GVV. In het kader van het Aanbod geven 8 Bestaande Aandelen recht om in te schrijven op 1 Nieuw Aandeel.
Openbare GVV	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.
Openingsdatum van het Aanbod	De eerste dag vanaf wanneer de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten hun inschrijvingsorders voor Nieuwe Aandelen kunnen indienen, zijnde 21 november 2016 volgens het Tijdschema.
Pricing Addendum	Een addendum aan het Prospectus, dat naar verwachting zal worden gepubliceerd op 18 november 2016, dat de Uitgifteprijs aankondigt.
Private Plaatsing	De plaatsing van de Nieuwe Aandelen door de Underwriters, in overleg met de Vennootschap, die zal worden uitgevoerd op 16 en 17 november 2016, door middel van een “accelerated bookbuilding” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) aan Institutionele Beleggers (buiten de Verenigde Staten in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act).
Prospectus	Het prospectus dat werd opgesteld met het oog op het Aanbod en de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, en dat bestaat uit het Registratiedocument, de Verrichtingsnota en de Samenvatting en de daarin door middel van verwijzing

opgenomen documenten, zoals voorzien door artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006.

Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten en tot wijziging van Richtlijn 2001/34/EG, zoals gewijzigd door de richtlijn 2010/73/UE van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010.
Ratio	De verhouding: 1 Nieuw Aandeel voor 8 Onherleidbare Toewijzingsrechten, waarin de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de inschrijvingsperiode kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen.
Registratiedocument	Het jaarlijks financieel verslag 2015 van de Vennootschap, goedgekeurd door de FSMA op 22 maart 2016 als registratiedocument overeenkomstig hoofdstuk 2 van de Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van de Prospectusrichtlijn.
Samenvatting	De samenvatting van het Prospectus, goedgekeurd door de FSMA op 16 november 2016.
Single Paying Agent	ING Belgium NV, dat de financiële dienst met betrekking tot de Aandelen verzorgt.
Tijdschema	Het indicatief tijdschema voor het Aanbod, beschreven in afdeling 6.2.11, dat in geval van onvoorziene omstandigheden kan worden aangepast.
Uitgifteprijs	De prijs waartegen elk Nieuw Aandeel wordt aangeboden en die geldt voor alle beleggers (particuliere beleggers zowel als Institutionele Beleggers), namelijk EUR [●].
Underwriters	ING Belgium NV, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België, Kempen & Co N.V., met maatschappelijke zetel te Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Nederland, ABN AMRO Bank N.V., met maatschappelijke zetel te Gustav Mahlerlaan 10, 1082 PP Amsterdam, Nederland, Belfius Bank SA/NV, met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel, België, BNP Paribas Fortis SA/NV, met maatschappelijke zetel te Warandeborg 3, 1000 Brussel, België en KBC Securities SA/NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1000 Brussel, België.

Underwriting Agreement	De overeenkomst die zal worden gesloten tussen de Vennootschap en de Underwriters, beschreven in afdeling 6.4.3.
US Securities Act	de US Securities Act van 1933 zoals gewijzigd.
Vennootschap	WDP Comm. VA, een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht, openbare GVV, met maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, 1861 Wolvertem, en met ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel).
Verenigde Staten	Verenigde Staten zoals deze term is gedefinieerd in Regulation S onder de US Securities Act.
Verrichtingsnota	Dit document, dat werd opgesteld in overeenstemming met artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 met het oog op dit Aanbod en de toelating van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, en dat door de FSMA werd goedgekeurd op 16 november 2016.
WDP Comm. VA	De Vennootschap.
Wet op het Financieel Toezicht	De Nederlandse Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006.
Wet van 16 juni 2006	De Belgische wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
Wet van 2 mei 2007	De Belgische wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen.
Zaakvoerder	De Pauw NV, een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, 1861 Wolvertem, en met ondernemingsnummer 0407.863.818 (RPR Brussel).

DE VENNOOTSCHAP

WDP Comm. VA

Blakebergen 15
1861 Meise
België

COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

Deloitte Bedrijfsrevisoren Burg. CVBA

Berkenlaan 8B
1831 Machelen
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Eubelius CVBA

Louizalaan 99
1050 Brussel
België

JOINT GLOBAL COORDINATORS

ING Belgium SA/NV

Marnixlaan 24
1000 Brussel
België

Kempen & Co N.V.

Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam
Nederland

UNDERWRITERS

ING Belgium SA/NV

Marnixlaan 24
1000 Brussel
België

Kempen & Co N.V.

Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam
Nederland

**ABN AMRO Bank
N.V.**
Gustav Mahlerlaan 10
1082 PP Amsterdam
Nederland

**Belfius Bank
SA/NV**
Pachecolaan 44
1000 Brussel
België

**BNP Paribas Fortis
SA/NV**
Warandeberg 3
1000 Brussel
België

**KBC Securities
SA/NV**
Havenlaan 12
1000 Brussel
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE UNDERWRITERS

Stibbe CVBA

Loksumstraat 25
1000 Brussel
België