

# Kapitaalverhoging

Warehouses De Pauw Comm. VA. ("WDP" of de "Vennootschap")  
Openbaar aanbod tot inschrijving op Nieuwe Aandelen met  
onherleidbaar toewijzingsrecht



## Openbaar aanbod tot inschrijving op Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht

- Openbaar aanbod tot inschrijving op Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met Onherleidbaar Toewijzingsrecht ten belope van circa EUR 178 miljoen.
- Voorbehouden voor de Bestaande Aandeelhouders die Onherleidbare Toewijzingsrechten bezitten en de andere houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten aan EUR 75 per aandeel.
- De prijs van de aangeboden aandelen werd vastgelegd door een voorafgaande private plaatsing bij Institutionele Beleggers.
- Inschrijvingsverhouding van 1 Nieuw Aandeel voor 8 Bestaande Aandelen.
- Inschrijvingsperiode van 9:00u CET 21 november 2016 tot en met 17:00u CET op 23 november 2016. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zijn niet verhandelbaar op een gereguleerde markt tijdens de Inschrijvingsperiode.
- Betaaldag: 28 november 2016.
- Nieuwe Aandelen zullen recht geven op een dividend voor het volledig lopende boekjaar (dat aanvang op 1 januari 2016).



## Bedrijfsprofiel van WDP

Warehouses De Pauw is een commanditaire vennootschap op aandelen opgericht naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd te Blakebergen 15, 1861 Meise (België). Als Openbare GVV valt WDP onder de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende GVV's. WDP is genoteerd op Euronext Brussel en Amsterdam.

Gegroeid vanuit een familiebedrijf, combineert WDP de spirit van een KMO en de gesofisticeerdheid van een beursgenoteerde onderneming. De GVV is als defensief investeringsmodel onderworpen aan een strikte wetgeving, met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers.

Als GVV is WDP geen passief fonds, maar een commercieel bedrijf dat gebouwen en vastgoedoplossingen op maat aanbiedt. WDP is bovendien een self-managed company, waarbij het management binnen de Vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders en andere stakeholders. Door de projecten na oplevering of aankoop in portefeuille te houden, blijven de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de Vennootschap.

De hoeksteen van WDP is een pure player strategie die reeds decennia consistent wordt gehanteerd, waarbij er een duidelijke focus is als vastgoedspeler die zich toespitst op de investering in, de ontwikkeling van en de verhuring op lange termijn van kwalitatief hoogstaand en duurzaam logistiek en semi-industrieel vastgoed. WDP is marktleider in de Benelux inzake logistiek en semi-industrieel vastgoed. België, Nederland, Luxemburg en Frankrijk zijn de prioritaire markten, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt Roemenië. Ruim 95% van de WDP-portefeuille is gelegen op toplocaties op de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille.

De portefeuille is gesitueerd in het economische hart van West-Europa, met een grote concentratie aan consumenten en koopkracht. Hij ligt bovendien in het strategische hinterland van de havens van Antwerpen en Rotterdam, die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa. De totale waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt circa EUR 2 miljard.

WDP bouwt zijn vastgoedportefeuille steeds verder uit door het zelf ontwikkelen van opslag- en distributieruimten voor eigen rekening op vraag en op maat van de gebruikers, rekening houdend met de hoogste industriestandaarden. Daarnaast investeert WDP ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuring op lange termijn. De ruggengraat van WDP's beleid vormt de hoge bezettingsgraad (de bezettingsgraad bedraagt 95,8% per 30 september 2016), die het resultaat is van langetermijncontracten met huurders die in de eerste plaats als partners beschouwd worden (de gemiddelde looptijd tot aan de eerste opzegmogelijkheid van de huurcontracten bedraagt 5,8 jaar).

(Bron: WDP)

## Belangrijke mededeling

Elke belegging in effecten houdt, per definitie, aanzienlijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de risico's beschreven in het Prospectus (De risicofactoren kan u raadplegen in de sectie van het Registratiedocument beginnend op pagina 4, in de sectie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016 beginnend op pagina 4, in hoofdstuk 1 van de Verrichtingsnota, en in sectie D van de Samenvatting). Indien deze risico's zich daadwerkelijk zouden voordoen, zouden ze de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële situatie en de vooruitzichten van de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden, en dus ook de waarde van de Aandelen en het dividend. Bijgevolg zouden ze ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging volledig of gedeeltelijk verliezen. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen in het kader van het Openbaar Aanbod moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus en Pricing Addendum gegeven informatie.

## Overzicht van de kerncijfers van WDP

Hieronder vindt u de geconsolideerde kerncijfers (in EUR) van WDP, opgesteld volgens de internationale boekhoudkundige normen (IFRS). (Bron: WDP)

Resultaat (x EUR 1.000)	31.12.2015	30.06.2016 - 6 maanden	30.09.2016 - 9 maanden
Vastgoedresultaat	129.086	67.734	104.295
Operationeel resultaat (voor resultaat op de portefeuille)	118.952	63.436	97.592
Aangepast netto-resultaat (EPRA)	90.938	48.694	75.505
Netto resultaat	142.698	43.253	71.384

Resultaat (in EUR per aandeel)	31.12.2015	30.06.2016 - 6 maanden	30.09.2016 - 9 maanden
Nettoresultaat (IFRS)	7,85	2,32	3,81
Aangepast netto-resultaat (EPRA)	5,00	2,62	4,03
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep (gewogen gemiddeld aantal aandelen)	18.181.244	18.608.459	18.725.314
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep (in omloop per einde periode)	18.507.260	18.956.483	18.956.483

Balans (x EUR Mio)	31.12.2015	30.06.2016 - 6 maanden	30.09.2016 - 9 maanden
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (proportioneel)	1.930,0	2.068,5	2.127,0
Balanstotaal (IFRS)	1.907,3	2.045,0	2.097,448
Eigen vermogen (excl. IAS 39-resultaat)	768,3	770,3	798,153
Netto financiële schulden	1.041,8	1.143,8	1.163,476

## Aanwendungen van de opbrengsten van het Aanbod

De Vennootschap is van plan om de netto-opbrengsten van de Verrichting, geraamd circa op EUR 190 miljoen in de veronderstelling dat de Uitgifteprijs gelijk zal zijn aan de slotkoers van EUR 81,56 van 15 november 2016, te gebruiken om nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeiplan 2016-20 kan verderzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad kan handhaven van circa 55 tot 60%. De Vennootschap heeft binnen de context van haar groeiplan 2016-20 reeds EUR 330 miljoen investeringen geïdentificeerd. Hiervan is per 30 september 2016 reeds EUR 115 miljoen verwerkt in de balans, en verwacht de Vennootschap nog een totaalbedrag aan kapitaaluitgaven van EUR 215 miljoen hoofdzakelijk in de komende 18 maanden. De Vennootschap zal de netto-opbrengsten aanwenden voor de financiering van deze investeringspijplijn en het saldo zal gefinancierd worden vanuit de bestaande onbenutte lange termijn kredietfaciliteiten (EUR 180 miljoen per 30 september 2016).

Om redenen van het doelmatig beheren van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending ervan ter financiering van de investeringspijplijn, zal de netto-opbrengst van het Aanbod in een eerste instantie worden aangewend om voornamelijk (althans tijdelijk) uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietlijnen terug te betalen, met dien verstande dat de Vennootschap nieuwe leningen kan afroepen onder deze revolving kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei in functie van de geplande investeringen. Op die wijze zal de netto-opbrengst van het Aanbod in combinatie met de bestaande niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen zorgen voor een grotere ontleningscapaciteit en de Vennootschap in staat stellen haar investeringspijplijn in uitvoering te financieren.

De Vennootschap zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap, die zullen afhangen van vele factoren, zoals marktcondities, de evolutie van de schuldgraad van de Vennootschap, de planning van kapitaaluitgaven op lopende nieuwbouwprojecten, het vervuld zijn van eventuele gebruikelijke opschortende voorwaarden bij geplande nieuwbouwprojecten (zoals bijvoorbeeld het bekomen van de nodige milieu- en bouwvergunningen) en/of acquisities, een eventuele aanwending in nieuwe te identificeren acquisities en/of projecten, eventuele alternatieve financieringsopties, de werkelijke netto-opbrengst van het Aanbod en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap. Bijgevolg zal de Vennootschap een grote flexibiliteit bezitten in de aanwending van de netto-opbrengst van het Aanbod.

(Bron: WDP)



## Risicocategorie Openbaar Aanbod volgens ING België NV

De risicocategorie eigen aan ING België NV wordt bepaald aan de hand van een analyse van verschillende factoren, waaronder het kredietrisico van WDP, het risico van de markt waarin WDP actief is en de algemene economische situatie. Deze analyse wordt verfijnd op basis van de specificiteiten van het Openbaar Aanbod. Deze risicocategorie is eigen aan ING België NV en is geen kredietrating van WDP.

In totaal onderscheiden we 7 risicocategorieën, gaande van 1 (laagste risico) tot 7 (hoogste risico).

Het Openbaar Aanbod wordt ingedeeld in de risicocategorie:

1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | **7**



### Beschikbaarheid van het Prospectus

Het Prospectus bestaat uit het Registratiedocument (22 maart 2016), de Verrichtingsnota en de Samenvatting (16 november 2016). De Verrichtingsnota, de Samenvatting en het Pricing Addendum (dat het prospectus aanvult) zijn opgemaakt in het Nederlands, Frans en Engels en zijn goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

De Verrichtingsnota, de Samenvatting en het Pricing Addendum werden gepasporteerd naar Nederland cf. artikel 36 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het Prospectus en het Pricing Addendum kunnen gratis verkregen worden in alle ING kantoren, via het telefoonnummer 02/464.60.01 van het ING Contact Center of geraadpleegd worden op [ing.be/aandelentransacties](http://ing.be/aandelentransacties). Het Prospectus en het Pricing Addendum worden eveneens ter beschikking gesteld op de website van WDP ([www.wdp.eu/kapitaalverhoging2016](http://www.wdp.eu/kapitaalverhoging2016)) en op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (tel +32 (0)52 338 400).

De investeerder moet kennis nemen van het Prospectus en het Pricing Addendum en inzicht verkrijgen in het Openbaar Aanbod alvorens een investeringsbeslissing te nemen en meer in het bijzonder de risicofactoren opgenomen in het Prospectus er op naslaan (u kan de risicofactoren raadplegen in de sectie van het Registratiedocument beginnend op pagina 4, in de sectie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016 beginnend op pagina 4, in hoofdstuk 1 van de Verrichtingsnota, en in sectie D van de Samenvatting).



### Belangrijkste risico's van deze uitgifte

Investeren in Nieuwe Aandelen houdt risico's in. Beleggers lopen het risico om hun belegde kapitaal volledig of gedeeltelijk te verliezen. 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. Vooraleer in te schrijven wordt de potentiële belegger verzocht aandachtig alle risicofactoren door te nemen die vermeld staan in de Verrichtingsnota. U kan de risicofactoren raadplegen in de sectie van het Registratiedocument beginnend op pagina 4, in de sectie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016 beginnend op pagina 4, in hoofdstuk 1 van de Verrichtingsnota, en in sectie D van de Samenvatting. Hieronder worden de voornaamste risico's gerelateerd aan het Openbaar Aanbod en WDP toegelicht.

### Belangrijkste risico's eigen aan WDP en haar sector

De Vennootschap meent dat de hierna opgesomde risicofactoren een impact kunnen hebben op haar activiteiten en haar hoedanigheid als emittent van de Nieuwe Aandelen. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen.

De volgorde waarin de risicofactoren hierna worden gepresenteerd houdt geen verband met de mate van waarschijnlijkheid dat zij voorkomen of de potentiële impact van hun financiële gevolgen.

#### Marktrisico's

- **Risico's verbonden aan een materiële verslechtering van de economische conjunctuur;**
- **Andere risico's van algemene aard:**
  - Een afnemende vraag naar en/of een overaanbod aan logistiek en semi-industrieel vastgoed;
  - Een verminderde vraag van investeerders naar logistiek en semi-industrieel vastgoed;
  - Volatiliteit in de rentevoeten op korte en/of lange termijn op de internationale financiële markten: hevige schommelingen van de belangrijkste rentevoeten op korte en lange termijn kunnen leiden tot (i) een negatieve impact op de kosten en, als gevolg hiervan, op de kasstroom in geval van een stijging van de rentevoeten; en/of (ii) tot sterke schommelingen in de waarde van financiële instrumenten die worden gebruikt om schuld af te dekken;

- Een daling van de economische activiteit die een globale prijsdaling tot gevolg heeft; en
- Volatiliteit en onzekerheid op de financiële markten.

### Operationele risico's

- **Risico's verbonden aan het onvermogen van de Groep om kasstromen te genereren uit vastgoed in portefeuille**  
Het gehele zakencijfer van de Vennootschap bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door de verhuring aan derden. Vroeger dan verwachte stopzettingen van huurovereenkomsten of onverwachte omstandigheden, zoals faillissementen of gedeeltelijke wanbetaling en verhuizingen, kunnen leiden tot een daling van de kasstromen. Dit kan mogelijk een negatieve invloed hebben op de resultaten.
- **Risico op negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille**  
De Vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar portefeuille zoals deze blijkt uit de onafhankelijke expertises. De marktwaarde van de vastgoedportefeuille hangt af van (i) factoren die exogeen zijn en waarover de Vennootschap geen controle heeft (bv. dalende vraag of bezettingsgraad in de respectieve submarkten waarin de Vennootschap actief is) en (ii) kwalitatieve factoren (bv. technische toestand van het vastgoed, de commerciële positionering ervan, vereisten inzake kapitaaluitgaven voor inrichtings-, vestigings- en indelingsplannen).
- **Andere risico's van operationele aard**
  - Risico's verbonden aan ongeschikte beleidskeuzes;
  - Risico's verbonden aan een onjuiste beoordeling van economische, fiscale en juridische aspecten bij het overwegen van investeringen;
  - Risico's verbonden aan het onvermogen om zich succesvol in te laten met het verwerven, vervreemden en (her)ontwikkelen van vastgoed;
  - Risico's specifiek verbonden aan ontwikkelingsprojecten zoals o.a. de (in)solvabiliteit van de aannemers en het (niet) verkrijgen van vereiste vergunningen;
  - Concentratierisico;
  - Risico op structurele en technische achteruitgang van de levenscyclus van gebouwen;
  - Risico's verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking;
  - Risico's verbonden aan een onverwachte volatiliteit in de kosten voor onderhoud en herstellingen; en
  - Risico's verbonden aan het illiquide karakter van de portefeuille.

### Financiële risico's

- **Liquiditeitsrisico**  
Het niet beschikbaar zijn van financiering of een tekort aan financieringsopties kan ertoe leiden dat de Vennootschap problemen ervaart om onder haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of in de aandelenkapitaalmarkten toegang te krijgen tot financiering. Dit kan eveneens leiden tot een hogere kostprijs van de schuld.
- **Risico van kapitaalkosten**  
Een combinatie van ongunstige rentebewegingen of hogere risicopremies op de aandelen- en obligatiemarkten zou kunnen leiden tot een gevoelige stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de Vennootschap.
- **Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters**  
Het niet in acht nemen van de vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en in het kader van bepaalde wettelijke regimes waaraan de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) onderworpen zijn, kan leiden tot sancties en een verscherpt toezicht van de toezichthouder, alsook tot eventuele opzegging van kredieten.
- **Andere risico's van financiële aard**
  - Risico's verbonden aan financiële tegenpartijen;
  - Renterisico; en
  - Valutarisico.

### Reglementaire risico's

- **Risico's verbonden aan het statuut van Belgische REITs**, meer bepaald kan een verlies van het statuut van de Vennootschap leiden tot verlies van het fiscaal transparant regime van openbare GVV's alsook tot vervroegde terugbetaling onder de financieringscontracten die de Vennootschap heeft aangegaan.
- **Risico's verbonden aan het statuut van Nederlandse REITs**, meer bepaald is het steeds mogelijk dat er zich wijzigingen voordoen in het wetgevend kader of het beleid inzake FBI's waardoor de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap niet meer aan alle wettelijke eisen van het statuut, zoals de aandeelhouderstoets, kan voldoen. Op datum van het Prospectus heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, WDP Nederland N.V., het statuut van een fiscale beleggingsinstelling of "FBI". In dit kader wordt opgemerkt dat de Nederlandse fiscale administratie recent een nieuwe invulling heeft gegeven aan de aandeelhouderstoets, waardoor de Vennootschap als aandeelhouder van haar FBI-dochter zou dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Hoewel er momenteel gesprekken lopen tussen de Nederlandse fiscale administratie en de Vennootschap, en de Vennootschap meent dat het waarschijnlijk is dat redelijke afspraken zullen kunnen gemaakt worden met de Nederlandse fiscale administratie waarbij het FBI-statuuut behouden blijft, wordt er op gewezen dat verlies van het statuut, hetgeen de Vennootschap niet waarschijnlijk acht, zou leiden tot verlies van het fiscaal transparant

regime van FBI's alsook technisch een wanprestatie vormt onder bepaalde kredietfaciliteiten die de Vennootschap heeft aangegaan bij partnerbanken waarmee de Vennootschap een langetermijnrelatie heeft uitgebouwd, en waarmee naar mening van de Vennootschap desgevallend ook nieuwe afspraken kunnen gemaakt worden. De Vennootschap schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal EUR 0,15 per aandeel van het aangepast netto resultaat (EPRA) voor boekjaar 2016 (circa 3% van het verwachte aangepast netto resultaat (EPRA) per aandeel van EUR 5,30 in 2016), waarbij een eventuele materialisatie van dit risico enkel een toekomstige impact zou hebben en in ieder geval niet op de resultaten van 2016. Deze maximale impact werd berekend in het door de Vennootschap niet waarschijnlijk geachte geval dat de gesprekken met de Nederlandse fiscale administratie niet op redelijke wijze zouden kunnen worden afgerond.

- **Risico's verbonden aan het statuut van Franse REITs**, meer bepaald kan een verlies van het SIIC statuut van de Franse dochteronderneming van de Vennootschap een aanzienlijke nadelige impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep; en
- **Risico's verbonden aan (veranderingen in) het wettelijk kader waarbinnen de Groep handelt**
  - Risico's verbonden aan (mogelijke wijzigingen van) regelgeving betreffende o.a. ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige wetgeving en milieuwetgeving;
  - Risico's verbonden aan mogelijke wijzigingen van de fiscale regelgeving van toepassing op de Groep; en
  - Risico's verbonden aan mogelijke wijzigingen van de boekhoudkundige regels en IFRS.

### Andere risico's

- **Risico's verbonden aan verloop van sleutelmedewerkers van de Vennootschap;**
- **Risico's verbonden aan uiteenlopende politieke beslissingen m.b.t. fiscaliteit of subsidiewetgeving; en**
- **Risico van gerechtelijke procedures.**

### Voornaamste risico's met betrekking tot het Aanbod en de aangeboden effecten

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

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

## Productfiche inzake kapitaalsverhoging WDP

<b>ISIN Code</b>	De Nieuwe Aandelen zullen de ISIN code ISIN BE 0003763779 dragen en De Onherleidbare Toewijzingsrechten de ISIN code ISIN BE 6290939048 (coupon nr. 26)
<b>Syndicaat/Managers</b>	Joint Global Coordinators: ING België NV, Kempen & Co NV - Joint Bookrunners: ING België NV, Kempen & Co NV, ABN AMRO N.V., BNP Paribas Fortis NV, KBC Securities NV en Belfius Bank NV
<b>Uitgifte</b>	WDP, genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel en Amsterdam, geeft 2.369.560 Nieuwe Aandelen uit. 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. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 26 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 17 november 2016 na de sluiting van Euronext Brussel en Amsterdam worden onthecht. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zijn niet verhandelbaar op een gereguleerde markt.
<b>Inschrijvingsratio</b>	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.
<b>Uitgiftebedrag</b>	Het bedrag van het Aanbod is circa EUR 178 miljoen, inclusief de uitgiftepremie. Er werd voor het Aanbod geen minimum bepaald. 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 de verrichtingsnota. Er werd voor het Aanbod geen minimum bepaald.
<b>Inschrijvingsperiode</b>	De inschrijvingsperiode loopt van 9:00u CET op 21 november 2016 tot en met 17:00u CET op 23 november 2016.
<b>Betaling</b>	28 november 2016
<b>Inschrijving en kosten</b>	De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van, ING België NV, ABN AMRO N.V., BNP Paribas Fortis NV, KBC Securities NV en Belfius Bank NV en/of via iedere andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen niet genoteerd worden en zullen derhalve niet verhandeld kunnen worden op een gereguleerde markt. De coupon nr. 26 zijn enkel geldig gedurende de Inschrijvingsperiode en zullen vervallen en zonder waarde worden op het einde van de Inschrijvingsperiode in zoverre deze niet werden ingediend als onderdeel van een inschrijvingsorder. Alle Nieuwe Aandelen waarop niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten betrekking hebben zullen worden toegewezen in overeenstemming met de Private Plaatsing.
<b>Private plaatsing</b>	De prijs van de aangeboden aandelen werd vastgelegd door een voorafgaande private plaatsing ervan – 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).
<b>Recht op dividend</b>	Aandelen geven hun houders een gelijk recht om deel te nemen in de winst van WDP (indien aanwezig), vanaf 1 januari 2016. In de veronderstelling dat alle andere elementen ongewijzigd blijven, streeft de Vennootschap ernaar om voor het boekjaar 2016 een bruto dividend van EUR 4,25 per Aandeel uit te keren.
<b>Uitgifteprijs</b>	De Uitgifteprijs bedraagt EUR 75 en is lager dan de slotkoers van EUR 80,40 per genoteerd Aandeel op Euronext Brussel en Amsterdam op 16 november 2016. Een deel van de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel gelijk aan de fractiewaarde van de Bestaande Aandelen zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Het deel van de Uitgifteprijs boven dergelijke fractiewaarde zal worden geboekt als uitgiftepremie in de onbeschikbare reserves.
<b>Munt</b>	De uitgifte gebeurt in euro (EUR).
<b>Toelating tot de handel en plaats van de notering</b>	Een aanvraag voor de notering en de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussel en Amsterdam zal worden ingediend. De toelating wordt verwacht plaats te vinden op 28 november 2016. De Nieuwe Aandelen zullen genoteerd zijn en verhandeld worden onder ISIN-code BE 003763779 en handelssymbool WDP.
<b>Fiscaliteit</b>	<b>Algemeen:</b> De fiscale behandeling hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst wijzigen. De algemene bepalingen zijn opgenomen in het Prospectus. <b>Belasting op beurstransacties:</b> Er is geen taks op de beursverrichtingen (TOB) in geval van inschrijving op de aandelen. De TOB in de secundaire markt, voor de verhandeling van Nieuwe Aandelen bedraagt momenteel 0,09% van de transactiewaarde, met een maximum van EUR 650 per transactie en per partij. In de regeringsverklaring van 16 oktober 2016 werd een verdubbeling van het maximum bedrag beurstaks van 650 EUR naar 1300 EUR aangekondigd en dit met ingang van 1 januari 2017. <b>Fiscaal regime in België:</b> Dividenden zijn momenteel (bij opmaak van deze productfiche) onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% op het bruto dividend. Investeerders dienen zich er echter bewust van te zijn dat, de federale regering volgend op de begrotingsonderhandelingen van oktober 2016, de intentie aankondigde om de roerende voorheffing vanaf volgend jaar op te trekken van 27 naar 30% op het bruto dividend. Fysieke personen met de Belgische nationaliteit zijn vrijgesteld van meerwaardebelasting op aandelen, als algemene regel. Zij kunnen echter onderworpen worden aan een belasting van 33% (plus bijkomende kosten), als de winst wordt beschouwd als speculatief of gerealiseerd buiten het kader van het normale beheer van het privé patrimonium.

<b>Toepasbaar recht</b>	Belgisch recht
<b>Evolutie van de prijs</b>	De investeerders die hun aandelen aanhouden op een effectenrekening bij ING België NV, zullen de evolutie van de waarde van hun aandelen op de secundaire markt dagelijks kunnen opvolgen via Home'Bank.
<b>Objectief van de investering</b>	Een aandeel is een instrument die een deel van het kapitaal vertegenwoordigt. Een aandeel heeft onbeperkte looptijd en garandeert geen enkele terugbetaling van het kapitaal. De aandelen zullen verhandeld worden op de reguliere markt van Euronext Brussel en Amsterdam, hetgeen kan leiden tot zowel meerwaarden als minwaarden op het kapitaal. De aandelen kunnen recht geven op dividenden (ook al is dat niet het objectief op korte termijn) en behelzen het recht op stemming op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. In geval van liquidatie komt de aandeelhouder achter de andere schuldeisers. In het algemeen recupereren de aandeelhouders niks van hun kapitaal. Als aandeelhouder van de Vennootschap, zullen uw rechten beheerst worden door het Belgisch recht.
<b>Klachtendienst</b>	Alle klachten kunnen worden ingediend bij ING – Complaint Management, Sint-Michielswarande 60, B - 1040 Brussel of via klachten@ing.be. Als u geen voldoening krijgt bij de ING klachten dienst, kunt u contact opnemen met de Ombudsman financiële conflicten North Gate II, Koning Albert II laan 8, 1000 Brussel ( www.ombudsfin.be ).

## Waarschuwing

Deze brochure heeft een promotioneel karakter en is opgesteld en verspreid door ING België NV. Ze is dus geen aanbeveling om in te tekenen of een advies of aanbeveling om gelijk welke verrichting te sluiten, en moet ook niet als dusdanig worden geïnterpreteerd. Hoewel ING België NV alle redelijke maatregelen heeft genomen om de juistheid van de informatie in dit document te waarborgen, kan noch ING België NV, noch enige andere persoon die met haar verbonden is, de informatie die zij ontvangen heeft van onafhankelijke derden en in het bijzonder van WDP, waarborgen (behoudens in geval van fout van ING).

Bovendien wordt deze brochure door ING België NV ter beschikking gesteld aan alle of een deel van haar cliënten en is ze niet gebaseerd op het onderzoek van de specifieke situatie van de cliënt. De cliënt moet zelf oordelen of het financiële instrument waarop deze brochure betrekking heeft, aan zijn situatie is aangepast, dit zonder afbreuk aan de verplichting van ING België NV om in geval van beleggingsadvies de nodige informatie in te winnen over de kennis en ervaring van de cliënt inzake financiële instrumenten.

Deze brochure is enkel bestemd voor gebruik door de oorspronkelijke geadresseerde en mag niet worden gereproduceerd, verspreid of doorgegeven aan andere personen, noch geheel of gedeeltelijk worden gepubliceerd.

De betrokken financiële instrumenten zullen niet worden geregistreerd volgens de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd ("Securities Act"), en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten, noch aan Amerikaanse burgers, noch aan houders van een postadres, juridisch-, of fiscaal adres in de Verenigde Staten, personen met een Amerikaans telefoonnummer, noch aan de houders van een "Green Card", zelfs buiten de Verenigde Staten.

## Om meer te weten of in te schrijven

De Inschrijvingsperiode loopt van 9:00u CET op 21 november 2016 tot en met 17:00u CET op 23 november 2016  
De bestaande aandeelhouders die wensen in te schrijven op de kapitaalverhoging kunnen hun inschrijving zonder kost indienen bij ING België NV tot en met 17:00u CET 23 op november 2016

## Meer info ?

Bel naar 02 464 60 01

Surf naar [ing.be/aandelentransacties](http://ing.be/aandelentransacties)

Maak een afspraak in een ING kantoor