



**WDP**

**warehouses with brains**

**WAREHOUSES DE PAUW Comm. SCA  
(abrégé WDP)**

**Société en commandites par actions, SICAF immobilière de droit belge**

Offre publique en Belgique de

3,375 % Obligations à taux fixe avec date d'échéance 13 juin 2021

Prix d'émission: 101,875%

Rendement actuariel brut sur le prix d'émission: 3,073 %

Code ISIN: BE0002216829 – Code commun : 107144803

pour un montant attendu minimum de EUR 75.000.000 et maximum de EUR 125.000.000

Date d'émission: 13 juin 2014

Une demande a été introduite pour la notation et pour l' admission à la négociation des Obligations sur le marché réglementé de Euronext Brussels

Résumé du Prospectus relatif aux Obligations du 19 mai 2014

**Joint Lead Managers**

BNP Paribas Fortis

Belfius Bank

ING Bank

KBC Bank

**Coordinator**

BNP Paribas Fortis

*Ce document est une traduction du résumé en néerlandais. La version en néerlandais de ce résumé a été approuvée par la FSMA le 19 mai 2014, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006.*

*La version en néerlandais de ce résumé a force de preuve. La version en français a été établie sous la responsabilité de l'Émetteur. La version en néerlandais du résumé peut être obtenue de la même façon et aux mêmes endroits que ce document.*

## **RÉSUMÉ**

*Le présent résumé a été préparé conformément aux exigences de fond et de forme du Règlement Prospectus, tel que récemment modifié. Aux fins du Règlement Prospectus, les résumés ont été préparés conformément aux exigences de divulgation appelés "Éléments". Ces Éléments sont numérotés dans les Sections A – E (A.1 – E.7).*

*Le présent résumé contient tous les Éléments qui doivent être inclus dans un résumé pour ce type de titres et ce type d'émetteur. Étant donné que certains Éléments ne nécessitent pas d'être repris, il pourrait y avoir des écarts dans la séquence de la numérotation des Éléments.*

*En outre, lorsque un Éléments doit être inclus dans le résumé en raison du type de titres et/ou du type d'émetteur, il est possible qu'aucune information utile ne puisse-t-être fournie en ce qui concerne l'Éléments en question. Dans ce cas, une brève description de l'Éléments sera incluse dans le résumé, accompagnée de la mention "non applicable".*

*Les mots et les expressions définis dans la Partie V du Prospectus (Conditions des Obligations) ont la même signification dans le présent résumé.*

### **Section A – Introduction et avertissements**

#### **A.1 Introduction**

Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus et toute décision d'investir dans les Obligations doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus dans son intégralité par l'investisseur. Lorsqu'une action relative à l'information contenue dans le Prospectus est introduite devant une juridiction, l'investisseur agissant en tant que partie demanderesse, conformément à la législation nationale des États membres, devra assumer, le cas échéant, les frais de traduction du Prospectus avant le début des procédures judiciaires. L'Émetteur a établi le présent résumé et sa responsabilité civile ne peut être engagée sur base du présent résumé et de la traduction en français de celui-ci, à moins que son contenu, lorsque lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, s'avère trompeur, inexact ou incohérent ou si, lorsque lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, il ne fournit pas les informations clé nécessaires pour aider les investisseurs à décider d'investir ou non dans les Obligations.

#### **A.2 Autorisation expresse de l'Émetteur pour l'utilisation du**

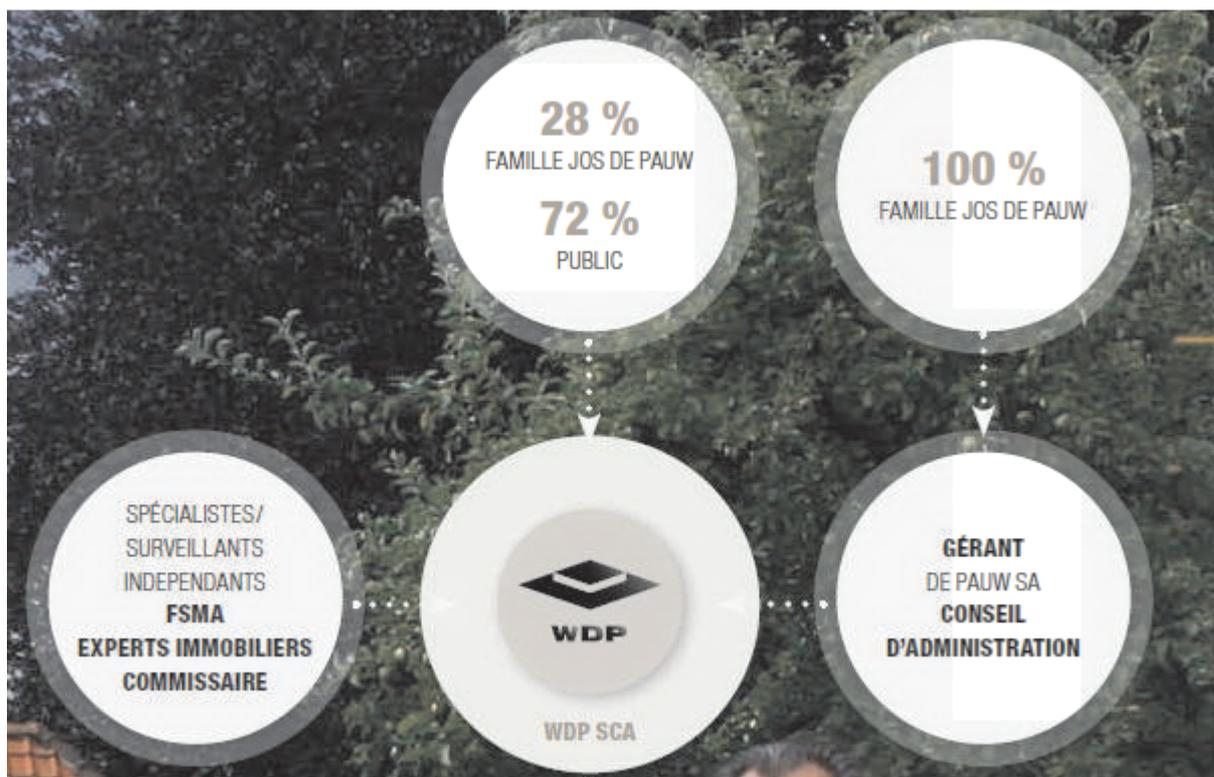
L'Émetteur convient de l'utilisation du Prospectus aux fins d'une offre publique en Belgique de 3.375% d'obligations à taux fixe, avec échéance au 13 juin 2021 pour un montant

<b>Prospectus, y compris à l'égard de la revente ou du placement définitif des Obligations par des Intermédiaires Financiers</b>	nominal minimum de EUR 75,000,000.00 et un montant nominal maximal de EUR 125,000,000.00, par tout intermédiaire financier (autre que les Joint Lead Managers) autorisé à proposer de telles offres en vertu de la Directive sur les Marchés d'Instruments Financiers (Directive 2004/39/CE) (chacun un <b>Intermédiaire Financier</b> ).
<b>Indication de la Période d'offre pendant laquelle la revente ou le placement définitif des Obligations par des Intermédiaires Financiers peuvent avoir lieu et pour lesquelles une autorisation pour l'utilisation du Prospectus a été accordée</b>	L'autorisation d'utiliser le présent Prospectus commence le 22 mai 2014 et prend fin le 10 juin 2014 (indépendamment d'une éventuelle clôture anticipée de la Période d'offre).
<b>Toutes autres conditions claires et objectives liées à l'autorisation qui sont pertinentes pour l'utilisation du Prospectus</b>	L'autorisation d'utiliser le présent Prospectus est consentie aux fins d'une offre publique en Belgique.
<b>Message clair aux investisseurs que, dans le cas d'une offre faite par un Intermédiaire Financier, cet Intermédiaire Financier sera tenu de fournir des informations concernant les conditions de l'offre aux investisseurs au moment où l'offre est faite</b>	<b>Toute offre et toute vente des Obligations par un Intermédiaire Financier (autre que les Joint Lead Managers) seront effectuées conformément aux conditions et aux modalités convenues entre l'Intermédiaire Financier (autre que les Joint Lead Managers) et l'investisseur, y compris en ce qui concerne le prix, l'attribution et les coûts et/ou les taxes supportées par l'investisseur. Ni l'Émetteur ni les Joint Lead Managers ne sont parties à des accords relatifs à l'offre et la vente d'Obligations entre tel Intermédiaire Financier et un investisseur. Le présent Prospectus ne contient pas de conditions d'un Intermédiaire Financier (autre que les Joint Lead Managers). Les conditions relatives à l'offre et la vente d'Obligations seront mises à disposition par l'Intermédiaire Financier (autre que les Joint Lead Managers) au moment pertinent durant la période d'offre qui commence le 22 mai 2014 et qui prend fin le 10 juin 2014. Ni l'Émetteur ni les Joint Lead Managers ne peuvent être tenus responsables de ces informations.</b>

## Section B – Émetteur

B.17	<b>Notation attribuée à l'Émetteur ou aux</b>	Non applicable. L'Émetteur et les Obligations n'ont pas de notation de crédit et l'Émetteur ne prévoit pas actuellement de demander à une date ultérieure une notation de crédit pour
------	---	---

	<b>Obligations</b>	l'Émetteur ou pour les Obligations.
B.33	<b>Dénomination officielle et dénomination commerciale de l'Émetteur (B.1)</b>	Warehouses De Pauw (WDP).
	<b>Localisation / Forme juridique / Législation / Pays de constitution (B.2)</b>	<p>L'Émetteur est une société en commandite par actions de droit belge, société publique d'investissement immobilier à capital fixe faisant appel à l'épargne publique, dont le siège social est situé à Blakebergen 15, 1861 Meise/Wolvertem, Belgique, avec le numéro d'entreprise 0417.199.869, (RPM Bruxelles).</p> <p>En tant que société d'investissement immobilier, WDP est régie par la Loi du 3 août 2012 et par l'arrêté royal du 7 décembre 2010.</p>
	<b>Description du Groupe et place de l'Émetteur au sein du Groupe (B.5)</b>	<p>L'Émetteur WDP Comm. SCA est la société mère du Groupe. Plus précisément, l'Émetteur est le propriétaire d'un certain nombre de filiales. La propriété en Belgique appartient à l'Émetteur, à l'exception des biens détenus par les sociétés Breker Immo SA et Eurologistik 1 Freehold SPRL. Les autres filiales sont des filiales qui détiennent les actifs immobiliers situés à l'étranger (en particulier aux Pays-Bas, en France et en Roumanie). De Pauw NV est l'associé gérant et le gérant statutaire de l'Émetteur, qui a la forme juridique d'une Société en Commandite par Actions.</p>



	PARTIE DU CAPITAL	
	31 DÉC. 13	31 DÉC. 12
<b>ENTREPRISES INTÉGRALEMENT REPRIS DANS LA CONSOLIDATION</b>		
<b>DÉNOMINATION et adresse complète du SIÈGE</b>		
WDP Nederland NV - Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Pays-Bas avec participation dans WDP Development NL NV - Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Pays-Bas*	100 %	100 %
WDP France SARL - Rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - France	100 %	100 %
WDP CZ SRO - Hvězdova 1716/2b - 140 78 Prague - Tchéquie**	0 %	100 %
Eurologistik 1 Leasehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique***	100 %	0 %
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique***	100 %	0 %
Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - Belgique****	100 %	0 %
<b>ENTREPRISES PROPORTIONNELLEMENT REPRIS DANS LA CONSOLIDATION</b>		
WDP Development RO SRL – 1 Baia de Arama Street, building C1, 1 <sup>st</sup> floor, office no. 19, district 2 – Bucarest – Roumanie	51 %	51 %

- \* WDP Development NL NV a été créée en août 2011 sous forme de société de développement permanente pour le compte de WDP Nederland NV.
- \*\* Le 20 juin 2013, WDP a finalisé la vente de 100 % des actions dans sa filiale tchèque de WDP, WDP CZ. La transaction portait sur une valeur totale du portefeuille immobilier tchèque d'environ 25 millions d'euros. Une partie du prix d'achat sera acquitté sous la forme d'un paiement différé pour un montant de 6 millions d'euros (dont 1 million euros a déjà été acquitté le 31 décembre 2013). Du 1<sup>er</sup> janvier 2013 à la clôture, les produits des actifs tchèques ont été comptabilisés en tant que résultat financier.
- \*\*\* Le 7 juin 2013, WDP a acquis pour 46,1 millions d'euros 100 % des actions d'Eurologistik 1 Leasehold BVBA et d'Eurologistik 1 Freehold BVBA, qui détiennent les droits sur un site logistique existant d'environ 75.000 m<sup>2</sup> dans la zone industrielle stratégiquement située de Cargovil à Vilvorde. Dans le cadre de la nécessaire simplification opérationnelle et administrative et de la recherche de synergies au sein du groupe, WDP a fusionné avant la fin de l'année 2013 avec sa filiale à 100 % Eurologistik 1 Leasehold BVBA. La transaction est considérée comme un regroupement d'entreprises.
- \*\*\*\* Début septembre 2013, WDP a acquis 100 % des actions de la société Breker Immo NV. Cette dernière est propriétaire d'un bâtiment de quelque 12.000 m<sup>2</sup>, acquis dans le cadre de cette transaction pour un montant de 4,6 millions d'euros. La transaction est considérée comme un regroupement d'entreprises.

**Participation au capital  
ou aux droits de vote de  
l'Émetteur (B.6)**

Le 26 octobre 2012, l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw, a affecté en indivision la totalité de ses actions, d'un commun accord, à la structure de société de droit commun familiale RTKA, dans laquelle le commun accord a été institutionnalisé. La famille Jos De Pauw détient actuellement 4.437.539 actions WDP du total de titres conférant le droit de vote dans WDP. De Pauw SA détient 1.720 actions. Ensemble, ils détiennent 27,61% des titres conférant le droit de vote de WDP.

Les détenteurs des droits de vote sont les membres de l'Organe de gestion de la société de droit commun RTKA, à savoir Robert, Tony, Kathleen et Anne De Pauw, à l'exclusion de tout autre titulaire de droits à la participation.

Les membres de l'Organe de gestion agissent de concert avec De Pauw NV, qui est contrôlée à 100% par les membres de l'Organe de gestion de la société de droit commun RTKA.

Le 31 décembre 2013, la participation de la Société Fédérale de Participations et d'Investissement s'élevait encore à plus de 3%.

WDP a également reçu une communication de BNP Paribas Investment Partners SA selon laquelle elle détenait au 14 juin 2013 une participation en actions WDP de 3,73%.

WDP a également reçu une communication d'AXA Investment Managers SA selon laquelle elle détenait au 10 décembre 2013 une participation en action WDP de 3,03%.

**Informations financières  
historiques importantes  
(B.7)**

<b>Compte de résultat</b> <i>(en euro x 1 000)</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Q1 2014 *</b>	<b>Q1 2013 *</b>
Revenus locatifs	84.239	75.897	63.752	22.266	20.139
Charges relatives à la location	-1.207	-513	-649	-139	-44
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>83.032</b>	<b>75.384</b>	<b>63.103</b>	<b>22.128</b>	<b>20.095</b>
Recupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.415	6.033	5.159	1.862	1.758
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.372	-7.267	-5.946	-2.173	-2.075
Autres recettes et dépenses relatives à la location	7.595	7.185	6.778	1.538	915
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>89.670</b>	<b>81.335</b>	<b>69.094</b>	<b>23.354</b>	<b>20.693</b>

Frais techniques	-1.510	-1.396	-1.278	-461	-361
				-	
Frais commerciaux	-410	-579	-271	52	-74
Frais de gestion immobilière	-659	-174	146	-186	-186
CHARGES IMMOBILIERES	-2.579	-2.149	-1.403	-700	-621
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	87.090	79.186	67.691	22.655	20.073
Frais généraux de la société	-4.951	-4.914	-4.362	-1.355	-1.144
RESULTAT D'EXPLOITATION (AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE)	82.140	74.272	63.329	21.299	18.928
Résultat sur vente d'immeubles de placement	651	101	17	13	1
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.620	1.757	3.399	1.335	283
RESULTAT D'EXPLOITATION	81.171	76.130	66.745	22.647	19.211
Revenus financiers	2.261	794	1.365	361	774
Charges d'intérêt nettes	-24.197	-21.991	-20.066	-6.034	-5.625
				-	
Autres charges financières	-280	-115	-216	49	-19
Variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers	20.838	-18.488	-17.272	-5.875	5.056
RESULTAT FINANCIER	-1.378	-39.800	-36.189	-11.598	186
RESULTAT AVANT IMPOTS	79.792	36.330	30.556	11.049	19.398
IMPOTS	-118	-1.004	-852	-148	-113
PART DANS LE RESULTAT DES JOINT VENTURES	n/r	n/r	n/r	-262	-193
RESULTAT NET	79.674	35.326	29.704	10.640	19.093
Nombre d'actions à la fin de l'exercice financier	16.079.247	14.194.272	12.958.501	16.079.247	15.081.692
Résultat net/action (en euros)**	5,15	2,49	2,29	0,66	1,27
Résultat net/action dilué (en euros)***	4,96	2,34	2,29	0,66	1,27
RESULTAT NET	79.674	35.326	29.704	10.640	19.093
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL (RECUPERABLES VIA LE COMPTE DE RESULTAT) RECYCLABLE DANS LE COMPTE DE RESULTAT	-2.041	-1.691	-1.480	-587	-634
Variations de la juste valeur des panneaux solaires	-2.041	-1.691	-178	-587	-634
RESULTAT GLOBAL	77.633	33.635	28.224	10.053	18.459

Attribuable aux actionnaires de la société mère	77.633	33.635	28.224	10.053	18.459
---	--------	--------	--------	--------	--------

\* Suite à l'entrée en vigueur de 'IFRS 11 Partenariats' les résultats et l'impact sur le bilan du partenariat WDP Development RO, dans lequel WDP détient 51%, ont été incorporés à partir du 1 janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. De plus, des chiffres historiques comparables liés à la période précédente ont également été repris.

\*\* Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

\*\*\* Calcul sur base du nombre total d'actions.

<b>BILAN</b>	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/03/2014*	31/03/2013*
<i>(en euro x 1 000)</i>					
<b>Actifs non courants</b>	<b>1.290.049</b>	<b>1.146.822</b>	<b>992.410</b>	<b>1.302.748</b>	<b>1.130.728</b>
Immobilisations incorporelles	114	213	310	131	186
Immeubles de placements	1.194.061	1.060.615	908.089	1.203.789	1.036.803
Autres immobilisations corporelles	77.605	69.018	68.185	66.169	67.767
Actifs financiers non courants	11.466	11.396	11.418	23.314	20.863
Créances commerciales et autres actifs non courants	6.802	5.580	4.408	6.726	5.110
Participations dans des partenariats	n/r	n/r	n/r	2.617	-
<b>Actifs courants</b>	<b>17.973</b>	<b>49.603</b>	<b>26.474</b>	<b>17.408</b>	<b>54.359</b>
Actifs détenus en vue de la vente	2.179	34.564	14.310	1.231	36.229
Créances commerciales	3.613	5.550	6.649	5.809	6.247
Créances fiscales et autres actifs courants	6.990	5.300	1.431	5.296	7.223
Trésorerie et équivalent de trésorerier	1.911	1.801	1.704	1.038	969
Comptes de régularisation	3.280	2.388	2.380	4.034	3.690
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.308.022</b>	<b>1.196.424</b>	<b>1.018.884</b>	<b>1.320.156</b>	<b>1.185.087</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>527.080</b>	<b>450.181</b>	<b>401.334</b>	<b>537.139</b>	<b>468.677</b>
Capital	124.898	117.349	106.336	124.898	117.425
Primes d'émission	177.057	138.428	94.168	177.057	138.428
Réserves	145.451	159.078	171.126	224.543	193.731
Résultat net de l'exercice	79.674	35.326	29.704	10.640	19.093
<b>Passifs</b>	<b>780.942</b>	<b>746.244</b>	<b>617.550</b>	<b>783.017</b>	<b>716.410</b>
Passifs non courants	587.616	554.473	477.594	544.609	560.666
Provisions	1.073	1.071	1.112	1.060	1.065
Dettes financières non courantes	537.377	481.446	422.536	488.397	492.959
Autres passifs financiers non courants	49.062	69.838	51.978	55.152	64.880
Passifs d'impôts différés - Obligations	103	2.118	1.968	-	1.762
Passifs courants	193.327	191.771	139.956	238.408	155.744

Dettes financières courantes	173.477	178.418	126.187	220.346	139.161
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14.386	10.274	10.225	11.002	10.036
Autres passifs courants	1.280	1.178	2.348	477	577
Comptes de régularisation passif	4.184	1.901	1.196	6.232	5.439
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1.308.022</b>	<b>1.196.425</b>	<b>1.018.884</b>	<b>1.320.156</b>	<b>1.185.087</b>

\* Suite à l'entrée en vigueur de 'IFRS 11 Partenariats' les résultats et l'impact sur le bilan du partenariat WDP Development RO, dans lequel WDP détient 51%, ont été incorporés à partir du 1 janvier 2014 selon la méthode de mise en équivalence. De plus, des chiffres historiques comparables liés à la période précédente ont également été repris.

**Données financières pro forma importantes (B.8)**

Non applicable. Aucune donnée financière pro forma importante n'est reprise dans le présent Prospectus.

**Prévision ou estimation du bénéfice (B.9)**

Comme annoncé au début de l'année, WDP prévoit en 2014 une nouvelle progression du résultat net courant. Le volume net des investissements d'environ 115 millions d'euros réalisé en 2013 contribuera pleinement au résultat dans le cours de l'exercice 2014. En outre, il existe plusieurs nouveaux projets de construction initiés qui ne contribueront au résultat qu'à compter de 2015-16.

Une croissance supplémentaire est attendue et le potentiel d'investissement créé par le dividende optionnel du porteur et les facilités de crédits inutilisées confirmées seront utilisées pour la série d'investissements annoncée d'un montant de plus de 50 millions d'euros, en tenant compte de la structure du capital qui reste constante avec un ratio d'endettement de 56%.

Sur base du profit réalisé dans le courant du premier quadrimestre et des prévisions pour le reste de l'exercice annuel, WDP s'attend à une croissance du résultat courant net jusqu'à 4,00 euros par action (environ 66 millions d'euros) comparé à 3,85 euros par action (environ 60 millions d'euros) en 2013. Cette croissance attendue devrait également permettre d'augmenter les dividendes de 5% jusqu'à 3,40 euros brut par action.

En 2014, 13% des contrats arrivent à échéance, dont environ 60% ont déjà pu être prolongés (comparé à 60% en début d'année). Sur base des informations actuellement disponibles et de la situation actuelle du marché locatif, WDP s'attend à un taux d'occupation minimal moyen de 95% pour 2014.

Cette prévision de bénéfice est basée sur la situation actuelle et sauf circonstances imprévues (par exemple, une détérioration matérielle du climat économique et financier) et un nombre

normal d'heures d'ensoleillement.

<b>Réserves dans la délivrance de la déclaration (B.10)</b>	Non applicable : le commissaire n'a pas inclus de réserves dans la délivrance de la déclaration relative aux informations financières historiques.
<b>Nombre d'actions / Valeur nominale (C3)</b>	À la date du Prospectus, le capital social est représenté par 16.079.247 actions, sans valeur nominale et entièrement libérées.
<b>Description de la politique de dividende (C7)</b>	WDP possède une politique de dividende durable et prudente - bien qu'attractive - qui se traduit par un dividende par action constamment élevée et en constante hausse progressive. En réservant une partie des bénéfices, il est possible de constituer une réserve pour l'avenir. Au cours des 3 dernières années, WDP a toujours réussi à proposer un dividende optionnel à ses actionnaires, et à chaque fois 70% des actionnaires ont opté pour le dividende en actions (ce qui conduit à une rétention de ressources au sein de la société qui renforce sa situation financière. Pour 2014, la société a encore une fois offert cette possibilité aux actionnaires.
<b>Principaux risques associés à l'Émetteur (D2)</b>	<p>Ci-dessous suit un résumé des principaux risques qui pourraient avoir une influence négative sur la capacité de l'Émetteur à honorer ses engagements relatifs aux Obligations (veuillez vous reporter à la Section II du Prospectus (<i>Facteurs de risque</i>) pour un aperçu détaillé)).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Risques généraux du marché</b> : Des changements dans les conditions économiques générales dans les marchés dans lesquels se trouvent les propriétés du Groupe pourraient avoir un impact négatif sur le montant des revenus locatifs du Groupe, la valeur de son portefeuille immobilier et ses perspectives de croissance, entre autres.</li><li>• <b>Risques opérationnels</b> : Le Groupe est exposé à certains risques opérationnels liés notamment aux décisions stratégiques de l'Émetteur, à la capacité de l'Émetteur d'acquérir, céder ou (re)développer de l'immobilier avec succès, au taux d'occupation du bien, à l'activité de location (cessations inattendues de contrats de locations ou circonstances inattendues, telles que les faillites ou les déménagements), au risque de concentration, à l'entretien et la réparation, et aux pertes de réévaluation.</li><li>• <b>Risques financiers</b> : ces risques sont liés au risque de contrepartie, le risque de liquidité, les covenants et les paramètres financiers statutaires, le risque de taux d'intérêt, et le risque de change.</li></ul>

- **Risques réglementaires** : ceux-ci concernent entre autres les risques de perte de régimes/statuts fiscaux particuliers (les régimes REIT belges, néerlandais et français) sous lesquels opère le Groupe (menant à un taux d'imposition inférieur au niveau du Groupe). Le Groupe pourrait être affecté par la législation européenne et sa transposition (dans le cas où certaines entités du Groupe tomberaient sous son champ d'application), telle que la directive sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Alternative Investment Fund Managers Directive - AIFMD) et la réglementation européenne sur les produits dérivés de échanges de gré à gré, contreparties centrales et référentiels centraux (la réglementation européenne de l'infrastructure des marchés financiers ou EMIR). Dans le cas où certaines sociétés du Groupe seraient considérées comme étant des fonds d'investissement alternatifs en vertu de l'AIFMD (telle que transposée en droit belge), le Groupe pourrait être affecté de manière négative. Le 24 avril 2014, un projet de loi a été approuvé qui règle le statut de “sociétés immobilières réglementées” (la loi SIR). La loi SIR contient un nouveau cadre juridique offrant la possibilité aux sociétés immobilières détenant actuellement le statut de fonds de placement de prendre une forme qui n'entraînerait pas l'application de la directive AIFMD, dans la mesure où l'activité économique réelle de la société répondrait aux caractéristiques et aux exigences spécifiées dans la loi SIR. L'Émetteur évaluera s'il est faisable et opportun pour la Société (en tenant compte de ses activités, entre autres) de proposer à ses actionnaires un changement de statut.
- **Autres risques** : ceux-ci concernent, entre autres, le mouvement de personnel clé, l'impact des décisions politiques et les procédures juridiques (y compris les contrôles et sanctions fiscaux et administratifs).

**B.34 Politique d'investissement**

La politique d'investissement dans le cadre de la mise en œuvre de l'objet social, tel que prévu dans les statuts de l'Émetteur, est destinée à réduire et à espacer de manière appropriée les risques d'investissement, de sorte à ce que l'Émetteur oriente sa politique d'investissement vers un portefeuille immobilier diversifié avec, à titre principal, les investissements dans les bâtiments semi-industriels et industriels destinés à la fabrication, la distribution, l'entreposage et d'autres fonctions logistiques, situés dans des endroits pratiques, ainsi que dans des sols destinés pour ce type de bâtiments et dans l'immobilier, destinés à d'autres fonctions, associé à ce type de bâtiments. A titre accessoire, il

sera procédé à un investissement dans d'autres biens immobiliers et d'autres types d'immobilier. Les bâtiments envisagés sont géographiquement répartis à travers l'Europe, avec une focalisation particulière sur la Belgique et l'Union européenne ainsi que les zones de croissance qui pourraient en faire partie à l'avenir.

**B.35 Limites pour les prêts / emprunts**

La dette totale d'une sicafi, telle que définie dans l'arrêté royal du 7 décembre 2010, ne peut pas dépasser 65% de l'actif au moment où le prêt est consenti.

Les frais financiers annuels associés à la dette de la sicafi et de ses filiales ne peuvent à aucun moment dépasser 80% du résultat net de la sicafi, déterminé conformément à l'article 55 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

Si le ratio d'endettement consolidé de la sicafi dépasse 50%, la sicafi doit dresser un plan financier conformément aux directives de l'arrêté royal du 7 décembre 2010. Ce plan financier devra comprendre un plan de mise en œuvre, et devra fournir une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le ratio d'endettement consolidé ne dépasse les 65%. Fin mars 2014, le ratio d'endettement s'élevait à 54,6% au niveau consolidé. L'Émetteur a dressé un plan financier conformément à l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

**B.36 Autorité de contrôle**

L'Émetteur, en tant qu'organisme de placement collectif, est soumis au contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la FSMA).

**B.37 Profil de l'investisseur**

L'offre des Obligations est adressée aux Investisseurs Particuliers.

**B.38 Concentration de 20% des investissements**

Attendu que la société ne requiert pas de dérogation à l'article 39, § 1er, 1°, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 qui dispose qu'aucune opération effectuée par la société ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier, l'élément B.38 de l'annexe XXII du règlement prospectus n'est pas d'application.

**B.39 Concentration de 40% des investissements**

Attendu que la société ne requiert pas de dérogation à l'article 39, § 1er, 1°, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 qui dispose qu'aucune opération effectuée par la société ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier, l'élément B.39 de l'annexe XXII du règlement

		prospectus n'est pas d'application.
B.40	<b>Prestataires de services /rémunérations</b>	<p>WDP fait appel à des experts immobiliers indépendants pour les valorisations périodiques ou occasionnelles des éléments du portefeuille du groupe. Ces experts immobiliers sont (i) Stadim CVBA, dont le siège social est établi à Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2) de représentée par Monsieur Philippe Janssens, (ii) Cushman &amp; Wakefield Inc., dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 boîte 7, représentée par Monsieur Kris Peetermans, (iii) DTZ Zadelhoff, dont le siège social est établi à 1077 BG Amsterdam – Pays-Bas, Apollolaan 150, représentée par Monsieur Frans Van Hoeken, et (iv) BNP Paribas Real Estate, dont le siège social est établi à 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – France, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, représentée par Monsieur Jean-Claude Dubois.</p> <p>La rémunération des experts immobiliers est indépendante de la valeur du bien immobilier ; elle est basée sur des honoraires forfaitaires par immeuble à évaluer et/ou des honoraires variables en fonction de la superficie à évaluer. Les honoraires des experts immobiliers ont atteint EUR 256.231 (hors TVA) en 2013.</p> <p>Le service financier est assuré par ING Belgique SA, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, avenue Marnix 24, représentée par Monsieur Marc Sanders.</p> <p>Les honoraires pour le service financier (à l'exclusion de ceux du commissaire) sont déterminés sur la base de conditions conformes au marché, comme pourcentage du volume des transactions concernées (telles que paiement de dividendes, dividende optionnel, etc.) et sont indépendants de la société. Les honoraires pour le service financier se sont montés à EUR 110.710 (hors TVA) pour l'exercice comptable 2013.</p>
B.41	<b>Identité des dépositaires</b>	Sans objet. La Société n'a pas de gestionnaire d'actifs, de conseiller en investissement, de dépositaire, de trustee ou autres personnes de confiance.
B.42	<b>Fréquence de la détermination de la valeur intrinsèque</b>	La valorisation du portefeuille immobilier est effectuée par quatre experts immobiliers indépendants à la fin de chaque exercice, de chaque trimestre sur une base ad hoc lors de l'émission d'actions, d'acquisition ou de cession de biens immobiliers.
B.43	<b>Obligations croisées dans d'autres organismes de placement collectif</b>	Sans objet. La Société n'est pas un organisme de placement collectif détenant des participations dans d'autres organismes de placement collectif.

**B.44 B.7 et mention d'un éventuel manque d'activités et d'états financiers**

Sans objet. La Société a des activités et des états financiers sont établis à la date du Document d'enregistrement.

WDP 31 mars 2014	Belgique	Pays Bas	France	Roumanie	Total
Nombre de sites valables (#)	63	31	8	3	105
Superficie louable brute (en m <sup>2</sup> )	1.271.639	721.494	150.113	11.479	2.154.725
Terrains (en m <sup>2</sup> )	2.504.324	1.179.049	376.174	860.977	4.920.524
Juste valeur (en millions euro)	686,4	438,3	80,3	26,6	1.232
% de la juste valeur totale	56%	36%	6%	2%	100%
% de variation de la juste valeur en Q1 2014	-0,1%	0,4%	0,6%	-0,8%	0,1%
Vacance (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,2%	4,0%	7,1%	0,0%	3,7%
Durée moyenne jusqu'à la première échéance (en ans) <sup>2</sup>	5,5	8,5	3,5	9,0	6,5
Taux de rendement locatif brut de WDP <sup>3</sup>	7,7%	8,9%	8,7%	9,3%	8,2%
Effet de la vacance	-0,2%	-0,4%	-0,6%	0,0%	-0,3%
Ajustements des revenus locatifs bruts à nets (EPRA)	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,0%	-0,2%
Ajustements pour frais de mutation	-0,2%	-0,5%	-0,2%	-0,3%	-0,3%
Taux de rendement initial net EPRA <sup>1</sup>	7,1%	7,8%	7,9%	9,0%	7,4%

<sup>1</sup> Indicateur de performance financière calculé selon le Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2</sup> Panneaux solaires non compris.

<sup>3</sup> Calculé en divisant le revenu locatif annualisé brut des baux (cash) par la juste valeur. La juste valeur est la valeur des immeubles de placement après déduction des frais de transaction (principalement droits de mutation).

B.45	<b>Description du portefeuille</b>	Le tableau ci-dessus donne un aperçu succinct du portefeuille immobilier du groupe en date du 31 mars 2014, avec indication du type de biens immobiliers et de sa localisation.
B.46	<b>Indication de la dernière valeur nette d'inventaire par action</b>	La valeur nette d'inventaire (valeur réelle) par action existante s'élève le 31 mars 2014 à EUR 36,90 (dividende inclus).

### Section C – Valeurs mobilières

C.1	<b>Description du type de la catégorie des obligations et <i>security identification number</i></b>	Obligations à taux fixe à 3.375 pour cent, avec échéance le 13 juin 2021 libellées en euro. ISIN BE0002216829; Common Code 107144803.
C.2	<b>Unité monétaire des obligations</b>	EUR
C.5	<b>Description de la limitation à la libre cessibilité des obligations</b>	Sous réserve des limitations dans toutes les juridictions concernées par les offres, les ventes ou les cessions d'obligations, les obligations sont librement cessibles conformément au Code des sociétés belge.
C.8	<b>Description des droits liés aux obligations, en ce compris l'ordre de leur rang et les limitations s'appliquant à ces droits</b>	Les obligations sont des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et (sans porter préjudice à la sûreté négative) non couvertes par des sûretés, de l'Émetteur seront de rang égal ( <i>pari passu</i> ) entre eux et de rang égal avec tous les autres engagements existants et futurs, non couverts par des sûretés et non subordonnés de l'Émetteur, sous réserve d'engagements privilégiés en vertu de dispositions légales impératives.
C.9		Voir C.8 ci-dessus pour une description des droits liés aux obligations, en ce compris l'ordre de leur rang et les restrictions qui s'appliquent à ces droits.
	<b>Intérêt nominal</b>	Chaque obligation produit des intérêts à partir de la date d'émission au tarif de 3.375 % par an.
	<b>Date de paiement des intérêts</b>	13 juin de chaque année jusqu'à la date d'échéance.
	<b>Date d'échéance</b>	13 juin 2021
	<b>Montant dû à la date d'échéance</b>	Les obligations seront remboursées à 100 % de la valeur nominale à la date d'échéance.

- Remboursement anticipé**
- Suite à un Cas de Défaut (voir ci-après), les obligations peuvent être remboursées anticipativement, au choix des obligataires, contre un montant égal au total de la valeur nominale et des intérêts échus (le cas échéant) jusqu'à la date de paiement.
  - Les Obligations peuvent être remboursées anticipativement, au choix de l'Émetteur, si l'Émetteur est obligé ou le deviendra à payer des taxes supplémentaires relatives aux obligations.
  - Les Obligations peuvent être remboursées avant la date d'échéance, au choix des Obligataires, en cas de Changement du Contrôle. Si les Obligataires introduisent des Notifications d'Exercice du Changement de Contrôle put pour au moins 85% de la valeur nominale totale des Obligations, toutes (et non certaines) obligations peuvent être remboursées (contre le Montant de Remboursement du Put) au choix de l'émetteur.

**Montant de Remboursement du Put**

Le montant de remboursement du put est un montant par Obligation calculé par un agent de calcul en multipliant le Taux de Remboursement par la Valeur Nominale de cette Obligation ; et, si nécessaire, en arrondissant le résultat au centime inférieur le plus proche, et en ajoutant tout intérêt couru, mais non-payé d'une telle Obligation jusqu'à la Date du Put de Changement de Contrôle (non incluse).

Le Montant de Remboursement du Put applicable lors d'un Changement de Contrôle sera le moins élevé des montants suivants (a) 101% de la Valeur Nominale ou (b) un pourcentage (plus élevé que 100%) de la valeur nominale, qui donnerait un rendement actuariel brut pour un investisseur entre la Date d'Émission et la date de remboursement ne dépassant pas le taux d'intérêt majoré de 75 points de base, et comprendra donc dans tous les cas, conformément aux Conditions, la Valeur Nominale et les intérêts courus mais non-payés de l'Obligation jusqu'à la Date du Put de Changement de Contrôle (non compris).

**Défauts d'exécution**

Si un Cas de Défaut se produit, l'Obligataire a le droit (mais non l'obligation) de déclarer une Obligation immédiatement exigible et remboursable à la Valeur Nominale (avec les éventuels intérêts échus non payés), à moins qu'il ne soit remédié à ce défaut avant la réception de cette notification par l'agent ou dans le délai indiqué ci-après. Les Cas de Défaut relatifs aux obligations comprennent: (a) le non-paiement du principal ou des intérêts relatifs aux Obligations, (b) le non-respect d'autres engagements, accords ou obligations décrits dans les Conditions des Obligations ou le Contrat d'Agence (c) certains cas de défaut en relation avec

d'Autres Dettes Pertinentes (“cross acceleration”), (d), les procédures d'exécution, (e) la réalisation d'une sûreté, (f) l'insolvabilité, (g) la réorganisation, (h) la liquidation, (i) l'illégalité, (j) la perte du statut de SICAFI immobilière excepté les cas déterminés dans les Conditions des Obligations, et (k) l'arrêt de la cotation des obligations.

***Cross Acceleration***

Un Cas de Défaut survient si une dette financière pertinente (autre que les Obligations) de l'Émetteur ou d'une quelconque Filiale, portant sur un montant total d'au moins 15 millions d'euros ou l'équivalent (i) n'est pas payé à la date de paiement prévu ou, le cas échéant, après un répit applicable ou accordé, (ii) après que ces Dettes Financière Pertinentes aient été déclarées exigibles ou le soient devenues par ailleurs avant la date de paiement concerné, en raison d'un Cas de Défaut, et, dans les deux cas, après mise en demeure par les créanciers concernés pour le paiement de cette dette.

**Sûreté négative**

L'Émetteur s'engage, pendant la durée des Obligations et jusqu'au remboursement définitif et complet du montant principal et du paiement d'intérêts en relation avec les obligations, à :

- (a) ne pas établir ou laisser exister une sûreté sur toute ou partie de son/ses entreprise(s), fonds de commerce, actif(s) ou revenus (en ce compris du capital non-appelé) futurs ou actuels, comme sûreté de certains instruments de marché de capitaux d'emprunt de l'Émetteur ou d'une Filiale concernant une quelconque garantie ou caution relative à un instrument de marché de capitaux d'emprunt de l'Émetteur ou d'une Filiale ;
- (b) veiller à ce qu'aucune Filiale Matérielle n'établisse ou laisse exister une Sûreté en relation avec toute ou partie de son/ses entreprise(s), actif(s) ou revenus (en ce compris du capital non-appelé) futurs ou actuels comme sûreté de certains instruments de marché de capitaux d'emprunt de l'Émetteur ou d'une Filiale concernant une quelconque garantie ou caution relative à un instrument de marché de capitaux d'emprunt de l'Émetteur ou d'une Filiale; et
- (c) ne pas octroyer de garantie ou caution relatif à un instrument de marché de capitaux d'emprunt de l'Émetteur ou d'une Filiale et veiller à ce qu'aucune Filiale Matérielle, telle que déterminée à la date d'un tel octroi, ne le fasse.

à moins que, au même moment ou précédemment, les engagements de l'Émetteur en vertu des obligations (i) se trouvent couverts dans la même mesure et au même rang par des Sûretés, ou bénéficient d'une garantie ou caution à des conditions substantiellement identiques, selon le cas, ou (ii) bénéficient d'une autre Sûreté, garantie, caution ou d'un autre règlement qui sera approuvé par l'assemblée générale des Obligataires, et si une telle sûreté naît du chef de dispositions légales impératives.

**Représentant des obligataires / Assemblée des obligataires**

Les conditions des Obligations contiennent des dispositions concernant la convocation d'assemblées des obligataires pour traiter des affaires affectant généralement leurs intérêts. Ces dispositions permettent que des majorités définies lient tous les Obligataires y compris les Obligataires n'ayant pas participé à et n'ayant pas voté lors de l'assemblée concernée et les Obligataires ayant voté de manière contraire à la majorité.

**Loi applicable et juridictions compétentes**

Les Obligations et le Contrat d'Agence et toutes les obligations non-contractuelles résultant des ou liées aux Obligations sont régis par et seront interprétés conformément au droit belge (sans application des dispositions de droit international privé). Les tribunaux de Bruxelles, Belgique sont exclusivement compétents pour tout litige découlant de ou en rapport avec les Obligations et le Contrat d'Agence et toutes les obligations extracontractuelles découlant de ou en rapport avec les Obligations et par conséquent toute action en justice ou procédure découlant de ou en rapport avec les Obligations et le Contrat d'Agence de même que toutes les obligations extracontractuelles découlant de ou en rapport avec les Obligations doit être intentée devant ces tribunaux.

**C.10 Composante dérivée dans les paiements des intérêts**

Sans objet; les obligations n'ont pas de composante dérivée dans le paiement des intérêts.

**C.11 Cotation et admission à la négociation**

Une demande a été introduite pour que les obligations soient admises à la cotation sur Euronext Brussels et à la négociation sur le marché réglementé de Euronext Brussels (il s'agit d'un marché réglementé au sens de la directive 2004/39/EC du Parlement européen et du Conseil concernant les marchés d'instruments financiers) à partir de la Date d'Émission.

**Section D – Risques**

**D.3 Principaux risques liés aux Obligations**

Les principaux facteurs de risque liés aux Obligations sont énumérés ci-dessous (pour un aperçu détaillé, il est renvoyé à la partie II du Prospectus (*Facteurs de risque*)). Les investisseurs potentiels doivent toujours arriver à leurs propres conclusions avant de décider d'investir. En cas de réalisation d'un ou de plusieurs facteurs de risque, les investisseurs potentiels courent le risque de ne pas percevoir les montants auxquels ils auraient droit et de perdre le capital investi.

- Les Obligations sont des instruments de dette non garantis. Il est possible que l'Émetteur ne soit pas capable de rembourser les Obligations à leur date d'échéance ou en cas de remboursement anticipé en raison d'un cas de défaut. La capacité de l'Émetteur de rembourser les Obligations dépendra de la situation financière et de la solvabilité de

l'Émetteur au moment du remboursement demandé, et peut être limitée par la loi, par les conditions de ses dettes et par les conventions qu'il a conclues à cette date ou avant, qui peuvent remplacer, compléter ou modifier ses dettes actuelles ou futures.

- Il n'est pas sûr qu'un marché actif pour les Obligations se développe. Il se pourrait dès lors que des investisseurs ne puissent vendre leurs Obligations ou ne puissent le faire que difficilement.
- La valeur de marché des Obligations est exposée au risque de taux du marché et peut être influencée par la solvabilité de l'Émetteur et par un certain nombre d'autres facteurs. L'investisseur qui souhaiterait vendre ses Obligations avant la Date Finale de Maturité devra le faire au prix du marché, celui-ci pouvant être inférieur à la Valeur Nominale.
- Les Obligations peuvent être remboursées anticipativement pour des raisons fiscales, en Cas de Défaut et en cas de changement de contrôle. Le cas échéant, il pourrait être impossible pour l'investisseur de réinvestir le produit du remboursement à un rendement comparable avec celui des Obligations.
- L'Émetteur, l'Agent et les Joint Lead Managers peuvent être impliqués dans des opérations ayant un impact négatif sur les intérêts des Obligataires. Plus précisément, l'Émetteur ou une quelconque Filiale, a conclu ou peut conclure, dans le cadre d'une relation normale avec ses banques, des prêts bilatéraux, des conventions et autres ouvertures de crédit bilatérales avec l'Agent et les Joint Lead Managers, et ils ont octroyé des garanties et autres sûretés, ou pourraient les octroyer, au bénéfice de l'Agent ou des Joint Lead Managers. Certains prêts et ouvertures de crédit doivent être remboursés avant la Date Finale de Maturité des Obligations. Les Obligataires doivent être conscients du fait qu'aucun Joint Lead Manager, ni l'Agent, lorsqu'ils agissent en tant que créancier de l'Émetteur ou d'une société liée à l'Émetteur, ou lorsqu'ils obtiennent des sûretés de la part de l'Émetteur ou d'une société liée à l'Émetteur (et ce en quelque capacité que ce soit), n'est redevable d'aucune obligation à l'égard des Obligataires et n'ont, en particulier, aucune obligation de protéger les intérêts des Obligataires.

## Section E – Offre

### E.2b **Raison de l'offre et utilisation du produit**

Le produit net de l'émission des Obligations sera utilisé par l'Émetteur pour servir à la réalisation de l'objet du Groupe et en particulier pour financer la croissance du Groupe et pour

diversifier ses sources de financement. Il est prévu que les produits nets seront utilisés pour les acquisitions récemment annoncées de différents sites au Benelux. Certaines de ces acquisitions sont encore sous condition suspensive. Si elles ne seraient pas réalisées, la part correspondante du produit des Obligations sera allouée aux projets en cours d'exécution et pré-loués à 100%, également dans le Benelux.

Les activités générales peuvent concerner, sans que cette énumération soit limitative, des activités de financement et des activités opérationnelles, des investissements, des prises de contrôle et le refinancement de dettes financières existantes ; dans ce cadre, l'Émetteur peut rembourser des montants empruntés sous des facilités de crédit revolving existantes, y compris conclues avec des personnes liées aux Joint Lead Managers, afin de ne pas laisser inutilisés les produits des Obligations lorsqu'aucun projet ne doit être financé dans l'immédiat, mais il peut de nouveau mobiliser ces montants en vertu de ces facilités aussitôt que cela s'avère nécessaire pour financer sa croissance.

### E.3 **Conditions générales de l'offre**

<i>Date d'Émission</i>	13 juin 2014
<i>Prix d'Émission</i>	101,875%
<i>Valeur Nominale</i>	EUR 1.000
<i>Période de l'Offre</i>	Du 22 mai 2014 au 13 juin 2014
<i>Joint Lead Managers</i>	BNP Paribas Fortis, Belfius Bank, ING Bank et KBC Bank
<i>Agent Payeur, Agent de Calcul et Agent Domiciliataire</i>	BNP Paribas Securities Services SCA, succursale de Bruxelles
<i>Agent de Notation</i>	BNP Paribas Securities Services SCA, succursale de Bruxelles
<i>Juridiction de l'Offre Publique</i>	Belgique
<i>Conditions régissant l'offre publique</i>	L'Offre Publique et l'émission subséquente des Obligations sont soumises à un nombre limité de conditions qui sont d'usage pour ce type de transaction et qui sont énoncées dans le Contrat de Placement, et qui incluent entre autres: (i) l'exactitude des déclarations et garanties faites par l'Émetteur dans le Contrat de Placement, (ii) la signature du Contrat de Placement, du Contrat de Clearing, du Contrat d'Agence par toutes les parties à ceux-ci, (iii) l'octroi de l'admission à la négociation des Obligations sur le marché réglementé de Euronext Brussels, au plus tard à la Date d'Émission, (iv) l'absence, à la Date d'Émission, de changement

défavorable significatif (tel que défini dans le Contrat de Placement) affectant l'Émetteur ou le Groupe (tel que défini dans les Conditions) de manière négative et l'absence d'événement rendant des déclarations contenues dans le Contrat de Placement fausses ou inexactes à la Date d'Émission comme si elles avaient été données à cette date et l'Exécution par l'émetteur de toutes leurs obligations devant être exécutées par eux en vertu du Contrat de Placement au plus tard à la date d'émission, et (v) au plus tard à la date d'Émission, la réception par les Joint Lead Managers des confirmations et des documents, qui sont définis dans le Contrat de Placement, relatives à certaines questions juridiques et financières relatives à l'Émetteur.

Si les Conditions de l'Offre Publique et l'émission subséquente des Obligations ne sont pas remplies à la Date d'Émission (à moins que les Joint Lead Managers renoncent aux conditions qui ne pourraient être remplies) ou si tous les Joint Lead Managers mettent fin au contrat de placement dans une des situations susmentionnées, les Obligations ne seront pas émises. La résiliation du Contrat de Placement par un des Joint Lead Managers, n'entraîne pas la résolution du Contrat de Placement pour les autres Joint Lead Managers, mais il n'existe pas d'obligation pour les Joint Lead Managers qui ne résilient pas le contrat de placer les Obligations relatives au Joint Lead Manager(s) résiliant(s). En cas d'annulation de l'émission, une notification sera publiée sur les sites de l'Émetteur ([www.wdp.be](http://www.wdp.be)) et sur les sites des Joint Lead Managers: BNP Paribas Fortis ([www.bnpparibasfortis.be](http://www.bnpparibasfortis.be) (sous "épargner et investir")), Belfius Bank ([www.belfius.be/wdp](http://www.belfius.be/wdp)), ING Bank ([www.ing.be](http://www.ing.be) (sous "Investir – Obligations")) et KBC Bank ([www.kbc.be/wdp](http://www.kbc.be/wdp)).

Dans ce cas, les investisseurs qui auraient payé pour les Obligations préalablement à l'annulation de l'offre, ne bénéficient pas de la possibilité de percevoir des intérêts sur les montants payés qu'ils auraient autrement pu percevoir s'ils n'avaient pas payé un tel montant de souscription pour les Obligations.

#### *Allocation*

Toutes les souscriptions valablement introduites par les investisseurs particuliers auprès des Joint Lead Managers avant la fin de la période minimum de vente seront prises en compte lorsque les obligations seront attribuées, étant entendu qu'en cas de sursouscription, une réduction sera appliquée, c'est-à-dire que les souscriptions seront réduites proportionnellement, avec une allocation d'un multiple de 1.000 euros, et dans la mesure du possible, un montant minimum de 1.000 euros, ce qui correspond à la valeur nominale des Obligations.

#### **E.4 Intérêts importants**

Certains Joint Lead Managers et leurs sociétés liées sont

**influençant l'offre**

impliqués, et peuvent être impliqués dans le futur, dans certains investissements bancaires et / ou des transactions bancaires commerciales, avec, et peuvent livrer des services à l'Émetteur et ses Filiales dans le cadre d'une relation d'affaires générale; il pourrait par conséquent y avoir des conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des Obligataires.

Il n'existe aucun conflit d'intérêt dans le chef des administrateurs, des membres du comité d'audit et des membres du comité de nomination et de rémunération de l'Émetteur.

**E.7 Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'Émetteur**

Les Investisseurs Particuliers supporteront une commission de vente et de distribution de 1,875 %, comprise dans le prix d'Émission. Les Investisseurs Qualifiés supporteront une commission de distribution de 1,875 % sous réserve de réductions basées notamment sur (a) l'évolution de la qualité du crédit de l'Émetteur (écart du taux de crédit), (b) l'évolution du taux d'intérêt, (c) la réussite (ou le manque de réussite) des placements des Obligations, et (d) le nombre d'Obligations vendues par un investisseur, dans chaque cas de la façon déterminée par chaque Joint Lead manager à sa seule discrétion. La commission de distribution payée par les Investisseurs Qualifiés, calculée sur la valeur nominale, variera entre 0 et 1,875 %, et sera compris dans le Prix de L'Émission qui leur est appliqué.