



WDP
warehouses with brains

WAREHOUSES DE PAUW Comm. VA
(afgekort WDP)

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

Openbare aanbieding in België van

3,375 % vastrentende obligaties met vervaldatum 13 juni 2021

Uitgifteprijs: 101,875%

Bruto actuarieel rendement op de uitgifteprijs: 3,073 %

ISIN Code: BE0002216829

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

Uitgiftedatum: 13 juni 2014

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

De datum van dit Prospectus is 19 mei 2014

Een belegging in de Obligaties houdt bepaalde risico's in. Door in te schrijven op de Obligaties, verstrekken de beleggers een lening aan de Emittent, die er zich toe verbindt om op jaarlijkse basis interest te betalen en op de vervaldatum de hoofdsom terug te betalen. In geval van faillissement van, of wanprestatie door, de Emittent, lopen beleggers het risico om de bedragen waarop zij recht zouden hebben, niet terug te krijgen en het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk te verliezen.

Een potentiële belegger dient, op basis van een eigen onafhankelijke beoordeling van de informatie vervat in het Prospectus, te bepalen of de verwerving van de Obligaties in overeenstemming is met zijn financiële noden en doelstellingen. Potentiële beleggers dienen in het bijzonder kennis te nemen van Deel II van het Prospectus (*Risicofactoren*) op pagina 26 tot 46 van het Prospectus voor meer uitleg over bepaalde risico's die een impact kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om haar verbintenissen ten aanzien van de Obligaties na te komen en op het marktrisico ten aanzien van de Obligaties.

Joint Lead Managers

BNP Paribas Fortis

Belfius Bank

ING Bank

KBC Bank

Coordinator

BNP Paribas Fortis

INHOUDSTAFEL

DEEL I: SAMENVATTING	5
DEEL II: RISICOFACTOREN	26
DEEL III: ALGEMEEN.....	47
1. Verantwoordelijke persoon	48
2. Openbare aanbidding in belgie	48
3. WaarschuwiNG	52
4. Verdere informatie	52
DEEL IV: DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING	53
DEEL V: VOORWAARDEN VAN DE OBLIGATIES.....	55
1. Vorm, munteenheid, nominale waarde.....	55
2. Status van de Obligaties	56
3. Negatieve zekerheid	56
4. Definities.....	57
5. Interest	61
6. Terugbetaling en terugkoop	62
7. Betalingen	66
8. Belastingen	67
9. Gevallen van wanprestatie.....	68
10. Verbintenissen	70
11. Naleving van de verbintenissen	70
12. Verjaring	71
13. Algemene vergadering van de Obligatiehouders, wijziging en verzaking	71
14. Kennisgevingen.....	72
15. Bijkomende uitgiftes	73
16. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken	73

DEEL VI: CLEARING.....	74
DEEL VII: BESCHRIJVING VAN DE EMITTENT	75
DEEL VIII: MANAGEMENT EN CORPORATE GOVERNANCE	76
DEEL IX: BELANGRIJKE AANDEELHOUDERS EN TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	77
DEEL X: GESELECTEERDE FINANCIËLE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE ACTIVA EN PASSIVA VAN DE EMITTENT, ZIJN FINANCIËLE POSITIE EN WINST EN VERLIEZEN	78
DEEL XI: REDENEN VOOR DE AANBIEDING EN BESTEMMING VAN DE OPBRENGSTEN 82	
DEEL XII: BELASTING	83
1. ALGEMEEN	83
2. BELASTING IN BELGIË	83
DEEL XIII: INSCHRIJVING EN VERKOOP	90
1. Inschrijvingsperiode	90
2. Voorwaarden waaraan de Openbare Aanbieding onderworpen is	91
3. Uitgifteprijs	92
4. Totaal Nominaal Bedrag.....	92
5. Datum van betaling en details.....	93
6. Kosten en vergoedingen.....	93
7. Berekeningsagent	94
8. Financiële diensten	94
9. Vervroegde afsluiting en vermindering van de Obligaties	94
10. Toewijzing en overinschrijving van de Obligaties	95
11. Resultaten van de Openbare Aanbieding	97
12. Vooropgesteld tijdschema van de Openbare Aanbieding.....	97
13. Clear market	98
14. Overdracht van de Obligaties.....	98

15. Verkoopbeperkingen 98

DEEL XIV: ALGEMENE INFORMATIE.....101

DEEL I: SAMENVATTING

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

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

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

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

Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

- | | | |
|-----|--|--|
| A.1 | Inleiding | Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus en iedere beslissing om te beleggen in de Obligaties moet gebaseerd zijn op een bestudering van het volledige Prospectus door de belegger. Wanneer er een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de belegger die als eiser optreedt, volgens de nationale wetgeving van de Lidstaten, eventueel de kosten van de vertaling van het Prospectus moeten dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De Emittent heeft deze samenvatting opgesteld en kan niet burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld op grond van deze samenvatting en de Franse vertaling ervan, tenzij de inhoud ervan, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Obligaties te beleggen. |
| A.2 | Uitdrukkelijke toestemming van de Emittent voor het gebruik van het Prospectus mede ten aanzien van de verdere doorverkoop of de definitieve plaatsing van de Obligaties door | De Emittent stemt in met het gebruik van het Prospectus voor doeleinden van een openbare aanbieding in België van 3,375% vastrentende obligaties, met vervaldatum 13 juni 2021 voor een minimaal nominaal bedrag van EUR 75.000.000 en maximum nominaal bedrag van EUR 125.000.000, door iedere financiële tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) die gemachtigd is om zulke aanbiedingen te doen onder de Richtlijn betreffende Markten voor Financiële Instrumenten (Richtlijn 2004/39/EG) (elk een Financiële Tussenpersoon). |

**Financiële
Tussenpersonen**

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

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

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

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

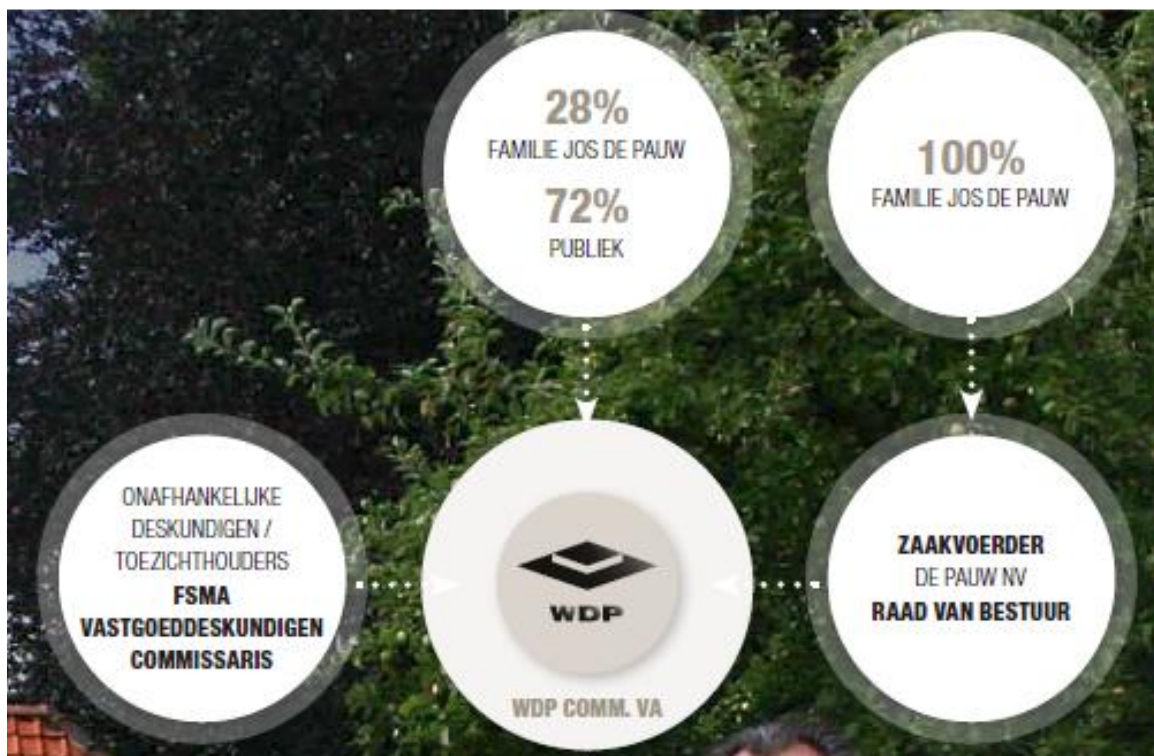
**Duidelijk bericht aan
de beleggers dat,
ingeval een aanbieding
door een Financiële
Tussenpersoon
plaatsvindt, deze
Financiële
Tussenpersoon op het
moment dat de
aanbieding plaatsvindt
aan de beleggers
informatie over de
voorwaarden van de
aanbieding zal
verstrekken**

Elk aanbod en elke verkoop van de Obligaties door een Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) zal gedaan worden overeenkomstig de voorwaarden en afspraken overeengekomen tussen de Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) en de belegger, met inbegrip van de prijs, de allocatie en de kosten en/of belastingen gedragen door de belegger. Noch de Emittent noch de Joint Lead Managers zijn partij bij de afspraken met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties tussen dergelijke Financiële Tussenpersoon en een belegger. Dit Prospectus bevat geen voorwaarden van enige Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers). De voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties zullen beschikbaar gesteld worden door de Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) op het relevante tijdstip gedurende de aanbiedingsperiode die een aanvang neemt op 22 mei 2014 en een einde neemt op 10 juni 2014. Noch de Emittent noch enige Joint Lead Manager is verantwoordelijk of aansprakelijk voor die informatie.

Afdeling B – Emittent

B.17 Rating toegewezen aan Niet van toepassing. De Emittent en de Obligaties hebben geen

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



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

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

Op 26 oktober 2012 heeft de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeelde ondergebracht in

de familiale maatschapsstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De familie Jos De Pauw bezit momenteel 4.437.539 aandelen WDP van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP. De Pauw NV is houder van 1.720 aandelen. Samen houden zij 27,61% van de stemrechtverlenende effecten van WDP aan.

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

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

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

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

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

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

RESULTATENREKENING <i>(in euro x 1 000)</i>	2013	2012	2011	Q1 2014 *	Q1 2013 *
Huurinkomsten	84.239	75.897	63.752	22.266	20.139
Met huur verbonden kosten	-1.207	-513	-649	-139	-44
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	83.032	75.384	63.103	22.128	20.095
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.415	6.033	5.159	1.862	1.758
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.372	-7.267	-5.946	-2.173	-2.075
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	7.595	7.185	6.778	1.538	915
VASTGOEDRESULTAAT	89.670	81.335	69.094	23.354	20.693
Technische kosten	-1.510	-1.396	-1.278	-461	-361
Commerciële kosten	-410	-579	-271	52	-74
Beheerskosten vastgoed	-659	-174	146	-186	-186

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

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

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

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

BALANS (in euro x 1 000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/03/2014*	31/03/2013*
Vaste activa	1.290.049	1.146.822	992.410	1.302.748	1.130.728
Immateriële vaste activa	114	213	310	131	186
Vastgoedbeleggingen	1.194.061	1.060.615	908.089	1.203.789	1.036.803
Andere materiële vaste activa	77.605	69.018	68.185	66.169	67.767
Financiële vaste activa	11.466	11.396	11.418	23.314	20.863
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.802	5.580	4.408	6.726	5.110
Deelnemingen in joint ventures	n/r	n/r	n/r	2.617	-
Vlottende activa	17.973	49.603	26.474	17.408	54.359
Activa bestemd voor verkoop	2.179	34.564	14.310	1.231	36.229
Handelsvorderingen	3.613	5.550	6.649	5.809	6.247
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.990	5.300	1.431	5.296	7.223
Kas en kasequivalenten	1.911	1.801	1.704	1.038	969
Overlopende rekeningen	3.280	2.388	2.380	4.034	3.690
TOTAAL ACTIVA	1.308.022	1.196.424	1.018.884	1.320.156	1.185.087
Eigen vermogen	527.080	450.181	401.334	537.139	468.677
Kapitaal	124.898	117.349	106.336	124.898	117.425
Uitgiftepremies	177.057	138.428	94.168	177.057	138.428
Reserves	145.451	159.078	171.126	224.543	193.731
Nettoresultaat van het boekjaar	79.674	35.326	29.704	10.640	19.093
Verplichtingen	780.942	746.244	617.550	783.017	716.410
Langlopende verplichtingen	587.616	554.473	477.594	544.609	560.666
Voorzieningen	1.073	1.071	1.112	1.060	1.065
Langlopende financiële schulden	537.377	481.446	422.536	488.397	492.959
Andere langlopende financiële verplichtingen	49.062	69.838	51.978	55.152	64.880
Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	103	2.118	1.968	-	1.762
Kortlopende verplichtingen	193.327	191.771	139.956	238.408	155.744
Kortlopende financiële schulden	173.477	178.418	126.187	220.346	139.161
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.386	10.274	10.225	11.002	10.036
Andere kortlopende verplichtingen	1.280	1.178	2.348	477	577
Overlopende rekeningen	4.184	1.901	1.196	6.232	5.439
TOTAAL PASSIVA	1.308.022	1.196.425	1.018.884	1.320.156	1.185.087

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

Belangrijke pro forma financiële informatie (B.8)

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

Winstprognose of – raming (B.9)

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

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

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

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

Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneschijn.

Voorbehoud in de afgifte van verklaring (B.10)

Niet van toepassing: er werd door de commissaris geen voorbehoud in de afgifte van verklaring met betrekking tot de historische financiële informatie opgenomen.

Aantal Aandelen /

Op datum van het Prospectus wordt het maatschappelijk kapitaal

Nominale waarde (C3)	vertegenwoordigd door 16.079.247 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.
Beschrijving van het dividendbeleid (C7)	WDP heeft een duurzaam en voorzichtig – maar aantrekkelijk – dividendbeleid dat zich vertaalt in een aanhoudend hoog en bovendien geleidelijk stijgend dividend per aandeel. Door een deel van de winst te reserveren, kan bovendien een buffer voor te toekomst worden opgebouwd. Over de laatste 3 jaar heeft WDP tevens telkens met succes een keuzedividend aangeboden aan zijn aandeelhouders waarbij telkens voor ruim 70% van de aandeelhouders koos voor het dividend in aandelen (wat leidt tot een retentie van middelen binnen de vennootschap die haar vermogenspositie versterken. Voor 2014 heeft de onderneming wederom de mogelijkheid aangeboden aan de aandeelhouders.
Voornaamste risico's verbonden aan de Emittent (D2)	<p>Hieronder volgt een overzicht van de voornaamste risico's die een negatieve invloed kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om haar verbintenissen met betrekking tot de Obligaties na te komen (voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar Deel II van het Prospectus (<i>Risicofactoren</i>)).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algemene marktrisico's: Wijzigingen in de algemene economische omstandigheden in de markten waar het vastgoed van de Groep is gelegen, zouden een negatieve impact kunnen hebben op onder andere de omvang van de huurinkomsten van de Groep, de waarde van haar vastgoedportefeuille en haar groeivoorzichten. • Operationele risico's: De Groep is blootgesteld aan bepaalde operationele risico's inzake (o.m.) strategische beslissingen van de Emittent, het vermogen van de Emittent om succesvol vastgoed te verwerven, te vervreemden of te (her)ontwikkelen, de bezettingsgraad van het vastgoed, de verhuuractiviteit (vroeger dan verwachte stopzettingen van huurovereenkomsten of onverwachte omstandigheden, zoals faillissementen of verhuizingen), concentratierisico, onderhoud en herstellingen, en herwaarderingsverliezen. • Financiële risico's: deze risico's houden o.m. verband met het tegenpartijrisico, het liquiditeitsrisico, de convenanten en wettelijke financiële parameters, het renterisico, en het valutarisico. • Reglementaire risico's: dit betreft o.m. het risico op verlies van de speciale belastingregimes/statuten (de Belgische, Nederlandse en Franse REIT-regimes); waaronder de Groep actief is (wat leidt tot een lagere belastingdruk op het niveau van de Groep). De Groep zou nadelig kunnen worden beïnvloed door Europese regelgeving en de omzetting daarvan (ingeval entiteiten van de Groep onder het toepassingsgebied daarvan

zouden vallen), zoals de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) en de Europese regelgeving betreffende OTC-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (de European Market Infrastructure Regulation of EMIR). Ingeval Groepsvennootschappen zouden worden beschouwd als een AIF onder AIFMD (zoals geïmplementeerd in de Belgische wetgeving), zou de Groep nadelig worden beïnvloed. Op 24 april 2014 werd echter een wetsontwerp goedgekeurd dat het statuut van de “gereguleerde vastgoedvennootschappen” regelt (de GVV-Wet). De GVV-Wet bevat een nieuw wettelijk kader dat de vastgoedbedrijven die momenteel het statuut van vastgoedbevak hebben, de mogelijkheid zal bieden om een vorm aan te nemen die niet de toepassing van de AIFMD-wetgeving met zich zou meebrengen, voor zover de reële economische activiteit van de vennootschap zou beantwoorden aan de kenmerken en vereisten omschreven in de GVV-Wet. De Emittent zal nagaan of het mogelijk en opportuun is voor de Vennootschap (onder meer gelet op haar activiteiten) om haar aandeelhouders voor te stellen om van statuut te veranderen.

- **Andere risico's:** dit betreft o.m. het verloop van sleutelpersoneel, de invloed van politieke beslissingen, en gerechtelijke procedures (inclusief fiscale en administratieve controles en sancties).

B.34 Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid in het kader van de uitvoering van het maatschappelijk doel, zoals bepaald in de statuten van de Emittent, strekt ertoe de beleggingsrisico's te minimaliseren en op passende wijze te spreiden, waarbij de Emittent haar beleggingsbeleid zal oriënteren naar een gediversifieerde vastgoedportefeuille met, in hoofdorde, beleggingen in semi-industriële en industriële gebouwen, bestemd voor fabricage, distributie, opslag en andere logistieke functies, gelegen op gunstige locaties, alsmede in grond bestemd voor dergelijke gebouwen en in vastgoed, bestemd voor andere functies, dat hoort bij dergelijke gebouwen. In bijkomende orde wordt belegd in ander vastgoed en andere vastgoedtypes. De gebouwen die beoogd worden, zijn geografisch gespreid over heel Europa, met de nadruk op België en de Europese Unie en groeizones die daarvan in de toekomst deel kunnen uitmaken.

B.35 Grenswaarden voor leningen / vreemd vermogen

De totale schuldenlast van een vastgoedbevak, zoals gedefinieerd in het KB van 7 december 2010, mag niet meer dan 65% van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten.

De jaarlijkse financiële kosten die verbonden zijn aan de

schuldenlast van de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen op geen enkel moment hoger zijn dan 80% van de het netto-bedrijfsresultaat van de vastgoedbevak, bepaald overeenkomstig artikel 55 van het KB van 7 december 2010.

Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare vastgoedbevak 50% overschrijdt, dient de openbare vastgoedbevak een financieel plan op te stellen overeenkomstig de richtlijnen van het KB van 7 december 2010. Dit financieel plan dient een uitvoeringsschema te bevatten, en een beschrijving te geven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio 65% zou overstijgen. Eind maart 2014 bedroeg de schuldratio 54,6% op geconsolideerd niveau. De Emittent heeft een financieel plan opgemaakt overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

- | | | |
|------|---------------------------------------|---|
| B.36 | Toezichthouder | De Emittent is als instelling voor collectieve belegging onderworpen aan het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de FSMA). |
| B.37 | Beleggersprofiel | De aanbieding van de Obligaties is gericht op Particuliere Beleggers. |
| B.38 | 20% concentratie beleggingen | Aangezien de Vennootschap geen afwijking vereist op artikel 39, § 1 van het KB van 7 december 2010 dat bepaalt dat geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, is element B.38 van Bijlage XXII van de Prospectusverordening niet van toepassing |
| B.39 | 40% concentratie beleggingen | Aangezien de Vennootschap geen afwijking vereist op artikel 39, § 1 van het KB van 7 december 2010 dat bepaalt dat geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, is element B.39 van Bijlage XXII van de Prospectusverordening niet van toepassing |
| B.40 | Dienstverleners / vergoedingen | WDP doet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen voor de periodieke of occasionele waarderingen van de onderdelen van de portefeuille van de Groep. Deze vastgoeddeskundigen zijn (i) Stadim CVBA, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2) en vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, (ii) Cushman & Wakefield Inc., met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58 Bus 7, vertegenwoordigd door |

de heer Kris Peetermans, (iii) DTZ Zadelhoff, met maatschappelijke zetel te 1077 BG Amsterdam – Nederland, Apollolaan 150, vertegenwoordigd door de heer Frans Van Hoeken, en (iv) BNP Paribas Real Estate, met maatschappelijke zetel te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – Frankrijk, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, vertegenwoordigd door de heer Jean-Claude Dubois.

De remuneratie van de vastgoeddeskundigen staat los van de waarde van het vastgoed en is gebaseerd op een vast ereloon per te waarden pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarden oppervlakte. De honoraria van de vastgoeddeskundigen bedroegen in 2013 EUR 256.231 (exclusief BTW).

De financiële dienst wordt verzekerd door ING België NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, vertegenwoordigd door de heer Marc Sanders.

De honoraria voor de financiële dienst (exclusief deze voor de commissaris) worden bepaald op basis van marktconforme voorwaarden, als een percentage op het volume van de betrokken transacties (zoals dividenduitkeringen, keuzedividend, etc.) en zijn onafhankelijk van de vennootschap. De erelonen voor de financiële dienst bedroegen in het boekjaar 2013 EUR 110.710 (exclusief BTW).

- | | | |
|------|--|---|
| B.41 | Identiteit van bewaarders | Niet van toepassing. De Emittent heeft geen vermogensbeheerder, beleggingsadviseur, bewaarder, trustee of andere vertrouwenspersoon. |
| B.42 | Frequentie bepaling intrinsieke waarde | De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt door vier onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan het einde van ieder boekjaar, ieder kwartaal en op ad hoc basis bij uitgifte van aandelen, acquisities of overdrachten van vastgoed. |
| B.43 | Kruiselingse verplichtingen in andere instellingen voor collectieve belegging | Niet van toepassing. De Emittent is geen instelling voor collectieve belegging die participaties heeft in andere instellingen voor collectieve belegging. |
| B.44 | B.7 en melding van eventueel gebrek aan werkzaamheden en financiële overzichten | Niet van toepassing. De Emittent heeft werkzaamheden en er zijn op de datum van het registratiedocument financiële overzichten opgesteld. |
| B.45 | Beschrijving van de portefeuille | Onderstaande tabel geeft een beknopt overzicht van de vastgoedportefeuille van de Groep op 31 maart 2014, met aanduiding van het type vastgoed en de locatie. |

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

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

² Exclusief zonnepanelen.

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

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

Afdeling C – Effecten

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

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

Put Datum (niet inbegrepen).

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

Wanprestaties

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

Cross Acceleration

Er is een Wanprestatie indien enige Relevante Financiële Schuld (andere dan de Obligaties) van de Emittent of van enige Dochtervennootschap voor een totaal bedrag van minstens EUR 15.000.000 of het equivalent (i) niet wordt betaald op de betrokken betaaldatum daarvan of, naar gelang het geval, binnen enige toepasselijke of respijttermijn, (ii) nadat zulke Relevante Financiële Schulden betaalbaar wordt verklaard of anderszins betaalbaar wordt vóór de betrokken betaaldatum als gevolg van een Wanprestatie, en, in beide gevallen, na ingebrekestelling door de betrokken schuldeisers voor de betaling van die schuld.

Negatieve Zekerheid

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

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

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

Vertegenwoordiger van de obligatiehouders / Vergadering van obligatiehouders

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

Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

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

verband houden met de Obligaties en de Agentovereenkomst en alle buiten-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties en dienovereenkomstig dienen alle rechtsvorderingen of procedures die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties en de Agentovereenkomst en alle buiten-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties uitsluitend voor deze rechtbanken te worden ingeleid.

- C.10 **Derivatenscomponent in interestbetalingen** Niet van toepassing; de Obligaties hebben geen derivatenscomponent in de interestbetalingen.
- C.11 **Notering en toelating tot de verhandeling** Er werd een aanvraag ingediend tot notering van de Obligaties op Euronext Brussels en toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (dit is een gereguleerde markt in de zin van Richtlijn 2004/39/EG van het Europees Parlement en de Raad betreffende markten voor financiële instrumenten) vanaf de Uitgiftedatum.

Afdeling D – Risico's

- D.3 **Voornaamste risico's verbonden aan de Obligaties** Hieronder volgen de belangrijkste risicofactoren die verbonden zijn aan de Obligaties (voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar Deel II van het Prospectus (*Risicofactoren*)). Potentiële beleggers dienen steeds tot hun eigen besluiten te komen vooraleer zij een beslissing om te beleggen nemen. In geval van het verwezenlijken van één of meer van de risicofactoren, lopen potentiële beleggers het risico om de bedragen waarop zij recht zouden hebben, niet terug te krijgen en het geïnvesteerde kapitaal te verliezen.
- De obligaties zijn niet-gewaarborgde schuldinstrumenten. Het zou kunnen dat de Emittent niet in staat zal zijn om de Obligaties terug te betalen op hun Vervaldatum of bij vervroegde terugbetaling ten gevolge van een wanprestatie. Het vermogen van de Emittent om de Obligaties terug te betalen zal afhangen van de financiële toestand en kredietwaardigheid van de Emittent op het ogenblik van de gevraagde terugbetaling, en kan worden beperkt bij wet, door de voorwaarden van haar schulden en door de overeenkomsten die zij is aangegaan op of voor die datum, die haar bestaande of toekomstige schulden kunnen vervangen, aanvullen of wijzigen.
 - Er is geen garantie op een actieve markt voor de Obligaties. Het zou dus kunnen dat beleggers hun Obligaties niet of niet gemakkelijk kunnen verkopen. .
 - De marktwaarde van de Obligaties is blootgesteld aan het marktrenterisico en kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent en een aantal bijkomende factoren. De belegger die zijn Obligaties zou willen verkopen voor

de Eindvervaldag zal dit moeten doen tegen de marktprijs, die lager zou kunnen zijn dan de Nominale Waarde.

- De Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald om fiscale redenen, in geval van wanprestatie en in geval van controlewijziging. In voorkomend geval zou het voor de belegger onmogelijk kunnen zijn om de opbrengsten van de terugbetaling te herbeleggen aan een rendement vergelijkbaar met dat van de Obligaties.
- De Emittent, de Agent en de Joint Lead Managers kunnen worden betrokken bij transacties die een negatieve impact hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Meer bepaald is de Emittent of enige Dochtervennootschap toegetreden, of kan die toetreden, in het kader van een normale handelsrelatie met haar banken, tot bilaterale leningen, overeenkomsten en andere bilaterale kredietfaciliteiten met de Agent en de Joint Lead Managers en hebben zij garanties en andere zekerheden verstrekt, of zouden deze kunnen verstrekken, ten voordele van de Agent of de Joint Lead Managers. Sommige leningen en kredietfaciliteiten moeten worden terugbetaald vóór de Eindvervaldag van de Obligaties. De Obligatiehouders moeten zich ervan bewust zijn dat geen enkele Joint Lead Manager, noch de Agent, wanneer zij optreedt in de hoedanigheid van kredietgever van de Emittent of van een vennootschap verbonden met de Emittent, of zekerheden verkrijgt van de Emittent of van een vennootschap verbonden met de Emittent (in welke hoedanigheid ook), enige verplichting heeft ten opzichte van de Obligatiehouders en in het bijzonder niet verplicht is om de belangen van de Obligatiehouders te beschermen.

Afdeling E – Aanbieding

E.2b **Reden voor de aanbieding en aanwending van de opbrengsten**

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

Algemene bedrijfsdoelen kunnen betrekking hebben op, maar zijn niet beperkt tot, financierings- en operationele activiteiten, investeringen, overnames en herfinanciering van bestaande financiële schulden; de Emittent kan in dit kader uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietfaciliteiten terugbetalen, ook indien afgesloten met verbonden personen van

de Joint Lead Managers, teneinde de opbrengsten van de Obligaties niet ongebruikt te laten wanneer er geen onmiddellijk project dient te worden gefinancierd, maar kan opnieuw bedragen afroepen onder deze faciliteiten zodra dit noodzakelijk is om haar groei te financieren.

E.3 Algemene Voorwaarden van de aanbidding

<i>Uitgiftedatum</i>	13 juni 2014
<i>Uitgifteprijs</i>	101,875%
<i>Nominale Waarde</i>	EUR 1.000
<i>Aanbiedingsperiode</i>	22 mei 2014 tot 10 juni 2014
<i>Joint Lead Managers</i>	BNP Paribas Fortis, Belfius Bank, ING Bank en KBC Bank
<i>Betalagent, Berekeningsagent en Domiciliëringsagent</i>	BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor
<i>Noteringsagent</i>	BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor
<i>Rechtsgebieden voor de Openbare Aanbidding</i>	België
<i>Voorwaarden die de Openbare Aanbidding beheersen</i>	De Openbare Aanbidding en de daaropvolgende uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die gangbaar zijn voor dit type verrichting en die uiteengezet zijn in de Plaatsingsovereenkomst, en omvatten, onder andere: (i) de juistheid van de verklaringen gedaan door de Emittent in de Plaatsingsovereenkomst, (ii) het ondertekenen van de Plaatsingsovereenkomst, de Clearingovereenkomst en de Agentovereenkomst door alle partijen daartoe, (iii) het verlenen van toelating, ten laatste op de Uitgiftedatum, tot verhandeling van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, (iv) de afwezigheid, op de Uitgiftedatum, van negatieve wijzigingen van betekenis (zoals gedefinieerd in de Plaatsingsovereenkomst) die de Emittent of de Groep (zoals gedefinieerd in de Voorwaarden) negatief beïnvloeden en van gebeurtenissen die de verklaringen in de Plaatsingsovereenkomst onjuist hebben gemaakt op de Uitgiftedatum alsof ze werden gedaan op zulke datum, en het vervullen, ten laatste op de Uitgiftedatum, door de Emittent van al haar verplichtingen krachtens de Plaatsingsovereenkomst, en (v) de ontvangst, ten laatste op de Uitgiftedatum, door de Joint Lead Managers van de bevestigingen en documenten, die zijn bepaald in de Plaatsingsovereenkomst, omtrent bepaalde juridische en

financiële aangelegenheden met betrekking tot de Emittent.

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

In dit geval zullen de beleggers die het inschrijvingsbedrag hebben betaald voor de Obligaties voorafgaand aan de annulering van de Openbare Aanbieding, niet de mogelijkheid hebben te genieten van het voordeel van interest op de betaalde bedragen die zij anders hadden kunnen verdienen indien zij dergelijk inschrijvingsbedrag voor de Obligatie niet hadden betaald.

Toewijzing

Alle inschrijvingen die geldig werden ingediend door de retail beleggers bij de Joint Lead Managers voor het einde van de Minimale Verkoopperiode moeten worden aanvaard wanneer de Obligaties worden toegewezen, met dien verstande dat in geval van overinschrijving, een vermindering van toepassing kan zijn, hetgeen inhoudt dat de inschrijvingen proportioneel zullen worden herleid, met een toewijzing van een veelvoud van EUR 1.000 en, in de mate van het mogelijke, een minimaal nominaal bedrag van EUR 1.000, hetgeen overeenstemt met de Nominale Waarde van de Obligaties.

E.4 Belangen van materieel belang met betrekking tot de Aanbieding

Bepaalde Joint Lead Managers en hun verbonden ondernemingen zijn betrokken bij, en kunnen zich in de toekomst engageren met betrekking tot, bepaalde investment banking en/of commerciële banktransacties met, en kunnen bepaalde diensten leveren aan, de Emittent en haar dochtervennootschappen in het kader van een algemene handelsrelatie en kunnen zodoende een belangenconflict hebben dat nadelige gevolgen kan hebben voor

de belangen van de Obligatiehouders.

Er is geen belangenconflict in hoofde van de bestuurders, de leden van het auditcomité en de leden van het benoemings- en remuneratiecomité van de Emittent.

E.7 **Geraamde kosten aangerekend aan de belegger door de Emittent**

De Particuliere Beleggers zullen een verkoops- en distributievergoeding van 1,875% dragen, inbegrepen in de Uitgifteprijs. De Gekwalificeerde beleggers zullen een vergoeding van 1,875% dragen, verminderd met een eventuele korting gebaseerd op, onder andere, (a) de evolutie van de kredietwaardigheid van de Emittent (*credit spread*), (b) de evolutie van de rentevoeten, (c) het succes (of gebrek aan succes) van de plaatsing van de Obligaties, en (d) het aantal Obligaties gekocht door de belegger, elk zoals naar goeddunken bepaald door elke Joint Lead Manager. De door de Gekwalificeerde Beleggers betaalde distributievergoeding zal tussen 0 en 1,875%, berekend op de Nominale Waarde, bedragen, inbegrepen in de Uitgifteprijs die op hen wordt toegepast.

DEEL II: RISICOFACTOREN

*Warehouses De Pauw Comm. VA (de **Emittent**) meent dat de volgende factoren haar vermogen zouden kunnen aantasten om haar verbintenissen met betrekking tot de Obligaties na te komen. De meeste van deze factoren zijn omstandigheden die zich wel of niet zouden kunnen voordoen en de Emittent bevindt zich niet in een positie om een uitspraak te doen over de waarschijnlijkheid dat dergelijke omstandigheden zich zouden voordoen. De risicofactoren kunnen betrekking hebben op de Emittent, of de Emittent en enige van haar dochtervennootschappen (samen, de **Groep**).*

Daarnaast worden hieronder ook bepaalde factoren beschreven die belangrijk zijn om het aan de Obligaties verbonden marktrisico te beoordelen.

*Alvorens in de Obligaties te beleggen, dienen toekomstige beleggers zorgvuldig alle informatie in dit Prospectus in overweging te nemen, inclusief de volgende specifieke risico's en onzekerheden. Ingeval enige van de volgende factoren zich effectief voordoet, zouden de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten aanzienlijk negatief kunnen worden beïnvloed. In dat geval zou de waarde van de Obligaties kunnen dalen en zou een belegger zijn belegging of de verschuldigde bedragen geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen als gevolg van het onvermogen van de Emittent om zijn verplichtingen uit hoofde van de Obligaties na te komen (inclusief in geval van faillissement of Wanprestatie van de Emittent). Hoewel de Emittent van oordeel is dat de hieronder beschreven risicofactoren de voornaamste risico's vertegenwoordigen die kunnen geïdentificeerd worden op datum van het Prospectus, wordt de aandacht van potentiële beleggers erop gevestigd dat dit overzicht niet exhaustief is. In de toekomst kunnen risico's en onzekerheden die op de datum van dit Prospectus nog onbekend zijn, of waarvan hun voorkomen of hun eventuele effecten op de datum van dit Prospectus als onwaarschijnlijk of onbelangrijk worden ingeschat, zich voordoen en mogelijks aanzienlijk negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de Emittent en op diens vermogen om interesten, hoofdsom en andere bedragen te betalen met betrekking tot de Obligaties. Hij garandeert aldus niet dat de onderstaande verklaringen met betrekking tot de aan de Obligaties verbonden risico's volledig zijn. De volgorde waarin de risico's zijn opgesomd is geen indicatie van de waarschijnlijkheid dat zij zich zouden voordoen of van de mogelijke omvang van hun commerciële gevolgen. Potentiële beleggers dienen ook de gedetailleerde informatie te lezen die elders in dit Prospectus vermeld is of hierin werd opgenomen door middel van verwijzing. Zij dienen de risico's die verbonden zijn aan een belegging in de Obligaties zorgvuldig te overwegen en een dergelijke beleggingsbeslissing af te wegen in het licht van hun eigen omstandigheden. Zij dienen tot hun eigen besluiten te komen voor zij een beslissing nemen om te beleggen in de Obligaties, en zij moeten op basis van een eigen analyse, bepalen of het verwerven van Obligaties volledig past bij hun financiële noden, doelstellingen en toestand, en volledig in overeenstemming is met de investeringsregels, richtlijnen en beperkingen die op hen van toepassing zijn, en of de investering passend is, niettegenstaande de duidelijke en substantiële risico's inherent aan een investering in of het bezitten van de Obligaties. Zij moeten hun eigen professionele raadgevers raadplegen indien zij dit nodig achten. In geval één of meer van de risicofactoren zich verwezenlijken, lopen beleggers het risico om de bedragen waarop ze recht zouden hebben, niet of niet geheel terug te krijgen en het geïnvesteerde kapitaal te verliezen. Begrippen gedefinieerd in Deel V (Voorwaarden van de Obligaties) (de **Voorwaarden**) zullen hieronder dezelfde betekenis hebben.*

RISICOFACTOREN DIE EEN IMPACT KUNNEN HEBBEN OP HET VERMOGEN VAN DE EMITTENT OM HAAR VERBINTENISSEN TEN AANZIEN VAN DE OBLIGATIES NA TE KOMEN

Er wordt verwezen naar de risicofactoren die beschreven staan in het jaarlijks financieel verslag 2013 van de Emittent, dat het registratiedocument van dit Prospectus uitmaakt, waarvoor wordt verwezen naar Deel IV (*Documenten Opgenomen door middel van Verwijzing*). Daarnaast dienen toekomstige beleggers rekening te houden met volgende risico's.

Algemene marktrisico's

Wijzigingen in de algemene economische omstandigheden in de markten waar het vastgoed van de Groep is gelegen, zouden een negatieve impact kunnen hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, 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 Emittent.

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 Obligaties. 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.

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

- De huurmarkt voor logistieke en semi-industriële eigendommen die te kampen kunnen 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 onder 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.
- 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: (i) een vermindering van de reële waarde van de vastgoedactiva; en/of (ii) een stijging van de verhouding vreemd vermogen – eigen vermogen.
- 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.
- 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.
- De financiële markten die gekenmerkt kunnen worden door een zeer hoge volatiliteit en onzekerheid. Dit kan leiden tot een moeilijkere toegang tot aandelen- en schuldkapitaalmarkten met betrekking tot de algemene (her)financieringsbehoeften van de Emittent.

Operationele risico's

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

- Strategie: 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.
- 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 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.
- Het vermogen om zich met succes in te laten met het verwerven, vervreemden, (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 vermogen 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 status als vastgoedbevak, 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.
- Vastgoedprojecten die voor eigen rekening van de Groep worden ontwikkeld, met het oog op verhuring: 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 solvabiliteit van aannemers, het 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.
- Bezettingsgraad en inkomsten genererende eigenschappen van het vastgoed: 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) de toestand van de plaatselijke vastgoedmarkten waarin een onevenwicht bestaat tussen vraag en aanbod, zou kunnen leiden tot een hogere leegstandsgraad, (ii) regionale, nationale en internationale economische, financiële en/of politieke omstandigheden die een negatieve impact zouden kunnen hebben op het

consumentenvertrouwen, de industriële productie, de koopkracht en/of het tewerkstellingsniveau, (iii) de ligging, bouwkwaliteit, 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.

- Verhuuractiviteit: 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.
- 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).
- Veroudering en bouwkwaliteit: 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.
- Vernietiging van gebouwen: 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 zijn 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.

- Onderhoud en herstelling: 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 huur die zou 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.
- Herwaarderingsverliezen met betrekking tot de vastgoedportefeuille: overeenkomstig de International Financial Reporting Standards boekt de Groep haar vastgoedbeleggingen, die worden aangehouden, op basis van de reële waardemethode, 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 aankoop of verkoop 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 bijgewerkte 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.

- Illiquiditeit 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 als dusdanig. 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.

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 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:

- Tegenpartijrisico: 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.
- Liquiditeitsrisico's: de strategie van de Emittent 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 aanhoudende 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 aandelenkapitaalmarkten 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.
- 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 (bijv. 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 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” en “cross acceleration” van toepassing is, (ii) alle daaronder uitstaande ontleningen opeisbaar te verklaren en/of (iii) niet-opgenomen verbintenissen te annuleren.
- 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, 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.

- **Kapitaalkosten:** ongunstige rentebewegingen, hogere risicopremies op de aandelen- en obligatiemarkten of een nadelige verandering van het risicoprofiel van de Emittent, 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 ernstige impact zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van de Groep.

Valutarisico: met betrekking tot de geografische markten waarin de Groep actief is, zijn sommige landen waarin de Groep actief is niet toegetreden tot de eurozone. De Groep is op natuurlijke wijze afgedekt aangezien de werkingsmunt van de lokale entiteiten in deze landen de euro is. Desondanks zou een waardevermindering van de lokale munteenheid een negatieve impact kunnen hebben op de kasstromen die door deze entiteiten 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.

Reglementaire risico's

In de meeste landen waarin de Groep actief is, is ze onderworpen aan een speciaal belastingregime voor vastgoedinvesteerders, wat leidt tot een lagere belastingdruk op het niveau van de Groep. Het basisprincipe bestaat erin dat de Groep het grootste deel van haar inkomsten uitkeert. Dit uitgekeerde deel is vervolgens belastbaar op het niveau van de aandeelhouders. Ingeval en in zoverre de Emittent ervoor opteert zelf dergelijke "fiscaal transparante" stelsels te hanteren, zal de Groep verplicht zijn de voorwaarden die eraan verbonden zijn in acht te nemen.

- **Reglementair kader voor Belgische REITs:** op de datum van het Prospectus heeft de Emittent in België de status van vastgoedbevak. De Emittent is een openbare vastgoedbevak en teneinde zijn status te handhaven, dient de Emittent een aantal activiteitsbeperkingen, diversificatieverplichtingen, beperkingen op het niveau van de dochterondernemingen, beperkingen inzake schuldgraad, verplichtingen inzake de uitkering van winsten, procedures op het vlak van belangenconflicten, verplichtingen inzake deugdelijk bestuur en andere specifieke verplichtingen in acht te nemen. Het vermogen van de Emittent om de voorwaarden in acht te nemen die vereist zijn om zijn status van vastgoedbevak te handhaven, hangt onder andere af van zijn vermogen om zijn activa en schuldenlast succesvol te beheren, alsook van strenge interne controleprocedures. Het is mogelijk dat de Emittent niet in staat is deze verplichtingen in acht te blijven nemen als gevolg van een wijziging van zijn financiële toestand of omwille van welke andere reden ook.

In geval van een aanhoudende of ernstige inbreuk op de vastgoedbevak-verplichtingen door de Emittent, zou de Belgische toezichthoudende overheid, de FSMA, verschillende maatregelen kunnen nemen, zoals de benoeming van een curator, een schorsing van de verhandeling van de aandelen van de Emittent, een wijziging van de samenstelling van het bestuursorgaan van de Emittent of zelfs een intrekking van het vastgoedbevakstatuut. Wanneer de Emittent zijn vastgoedbevakstatuut verliest, zou hij zijn "fiscaal transparante" status verliezen. Het verlies van het vastgoedbevakstatuut door de Emittent zou een geval van wanprestatie vormen onder de meeste kredietfaciliteiten van de Groep en onder de Voorwaarden van de Obligaties en de uitstaande obligaties van de Groep (behalve, voor Wanprestaties met betrekking tot de Obligaties en de uitstaande obligaties van de Groep, ingeval de Emittent binnen de 60 Werkdagen na dergelijk verlies een wettelijk statuut verwerft overeenkomstig een "fiscaal transparant" stelsel dat (x) in essentie gelijkaardig is of (y) geen aanleiding geeft tot een aanzienlijke nadelige impact voor de Obligatiehouders – zie Voorwaarde DEEL V:9 (*Gevalen van*

wanprestatie)), en zou een aanzienlijke nadelige impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.

- Regulerend kader voor Nederlandse REITs: op de datum van het Prospectus heeft de Nederlandse dochtervennootschap van de Emittent, WDP Nederland N.V., het statuut van een fiscale beleggingsinstelling of “FBI”. Het vermogen om de voorwaarden na te leven die vereist zijn voor de FBI-status hangt onder andere af van het vermogen van de Emittent om zijn nevenactiviteiten en de activa die toegewezen worden aan dergelijke activiteiten succesvol te beheren. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in de aandeelhoudersstructuur van de Emittent waarover deze geen controle heeft, zodanig dat de voorwaarden voor het FBI-stelsel niet langer vervuld zijn.

Het verlies van het FBI-statuuut door de Nederlandse dochteronderneming van de Emittent zou een geval van wanprestatie vormen onder bepaalde kredietfaciliteiten van de Groep en zou ook aanleiding geven tot het verlies van de desbetreffende "fiscaal transparante" status. Dit zou een aanzienlijke nadelige impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.

- Regulerend kader voor Franse REITs: op de datum van het Prospectus heeft de Emittent, via zijn Franse vaste inrichting, alsook via de Franse dochteronderneming van de Emittent, WDP France S.à.r.l., het statuut van een "Société d'Investissement Immobilier Cotée" of “SIIC”. Het vermogen om de voorwaarden na te leven die vereist zijn voor de SIIC-status hangt onder andere af van het vermogen van de Emittent om zijn nevenactiviteiten en de activa die toegewezen worden aan dergelijke activiteiten succesvol te beheren. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in de aandeelhoudersstructuur van de Emittent waarover deze geen controle heeft, zodanig dat de voorwaarden voor het SIIC-stelsel niet langer vervuld zijn. Het verlies van de SIIC-status zou een aanzienlijke nadelige impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Groep.
- Mogelijke wijzigingen aan het juridische kader waaronder de Groep actief is: De Groep zou nadelig beïnvloed kunnen worden door Europese regelgeving en de omzetting van Europese Richtlijnen (samen, Europese Regelgeving). De Europese Regelgeving die een impact kan hebben op de Groep (ingeval entiteiten van de Groep onder dit toepassingsgebied zou vallen) omvat onder meer de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) en de Europese Regelgeving betreffende OTC-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (de European Market Infrastructure Regulation of EMIR).

De Emittent wordt, met het oog op zijn vastgoedbevakstatuuut, momenteel onder de Belgische wetgeving gecatalogeerd als een zelfbeheerde “collectieve beleggingsinstelling”. Daarom is hij blootgesteld aan het risico dat hij wordt beschouwd als een beheerder van een “alternative investment fund” (AIF) onder AIFMD, die uiterlijk op 22 juli 2013 door België diende te zijn omgezet, wat op heden nog niet is gebeurd. Op 3 april 2014 werd, ter omzetting van de AIFMD, het Wetsontwerp betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders aangenomen door de Belgische wetgever (de AICB-Wet). De AICB-Wet werd nog niet gepubliceerd, en is nog niet in werking getreden. In voorkomend geval zal de Emittent alle nodige maatregelen dienen te nemen om een vergunningsaanvraag in te dienen (zie echter hieronder).

Ingeval de Emittent beschouwd zou worden als een AIF onder AIFMD (zoals geïmplementeerd in de Belgische wetgeving), zouden de activiteiten, de resultaten uit bedrijfsactiviteiten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Emittent in belangrijke mate nadelig worden beïnvloed. De bijkomende verplichtingen die zouden voortvloeien uit de toepassing van AIFMD zouden een belangrijke impact hebben op (onder andere) het operationele beheer van de Emittent (bijvoorbeeld als gevolg van de verplichte tussenkomst van een bewaarder). De Emittent zou zijn bestaande organisatie, regels en procedures moeten aanpassen, waardoor zijn huidige bedrijfsmodel zou worden gewijzigd en er bijkomende middelen nodig zouden zijn om deze nieuwe verplichtingen

te implementeren en na te leven. Indien de Emittent gekwalificeerd zou worden als een AIF, zou hij bovendien in belangrijke mate worden beïnvloed door de toepassing van andere Europese Regelgeving die van toepassing is (of waarvan wordt verwacht dat deze van toepassing is en/of op een strengere manier) op AIF's, zoals EMIR. Ingeval de Emittent, als een AIF, onderworpen zou zijn aan EMIR, zou hij blootgesteld worden aan zware margin calls op zijn afdekkingsinstrumenten om zich (bijvoorbeeld) te beschermen tegen schommelende rentevoeten. Andere relevante Europese Regelgeving omvat "Basel III" (voorstel inzake "Capital Requirement Directive and Regulation") en de "Financial Transaction Tax" die een financieel zwaardere impact zou hebben op de Emittent mocht de Emittent gekwalificeerd worden als een AIF.

In parallel met de AICB-Wet, werd op 24 april 2014 een wetsontwerp goedgekeurd dat het statuut van de "gereguleerde vastgoedvennootschappen" regelt (de GVV-Wet). De GVV-Wet werd op datum van dit Prospectus nog niet gepubliceerd, en is nog niet in werking getreden. De GVV-Wet bevat een nieuw wettelijk kader dat de vastgoedbedrijven die momenteel het statuut van vastgoedbevak hebben, de mogelijkheid zal bieden om een vorm aan te nemen die niet de toepassing van de AIFMD-wetgeving met zich zou meebrengen, voor zover o.a. de reële economische activiteit van de vennootschap zou beantwoorden aan de kenmerken en vereisten omschreven in de GVV-Wet (waardoor de betrokken vennootschappen dus niet als beheerders van alternatieve beleggingsfondsen zouden kunnen worden beschouwd).

De gereguleerde vastgoedvennootschappen blijven onder het prudentiële toezicht van de FSMA staan, en er worden beperkingen opgelegd op het vlak van (onder meer) schuldgraad, risicodiversificatie en de verplichting tot uitkering geïnspireerd op het huidige vastgoedbevakregime. Het fiscale regime van toepassing op de gereguleerde vastgoedvennootschap zal in essentie hetzelfde zijn als dat waaraan de betrokken vastgoedbedrijven op heden onderworpen zijn in het statuut van vastgoedbevak. Aandeelhouders die kunnen genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing op dividenden van vastgoedbevaks op basis van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992, zullen dit evenwel niet meer kunnen na omvorming tot een GVV. Niettemin zullen aandeelhouders-vennootschappen onderworpen aan de normale regels inzake Belgische vennootschapsbelasting (of de belasting der niet-inwoners zoals van toepassing op vennootschappen), natuurlijke personen onderworpen aan de Belgische personenbelasting (of de belasting der niet-inwoners zoals van toepassing op natuurlijke personen) en die de aandelen aanhouden voor het uitoefenen van hun beroepswerkzaamheid, evenals Belgische pensioenfondsen, de ingehouden roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden, kunnen verrekenen met de door hen verschuldigde belasting en eventueel teruggaaf verkrijgen. Spaarders niet-inwoners en buitenlandse pensioenfondsen zullen de roerende voorheffing definitief ondergaan in België. Er is aangekondigd dat de vrijstelling voor spaarders niet-inwoners voor dividenden van vastgoedbevaks in de nabije toekomst ook zal worden afgeschaft. De spaarders niet-inwoners en buitenlandse pensioenfondsen kunnen eventueel wel nog genieten van een vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing op basis van het dubbelbelastingverdrag tussen België en dat van hun respectievelijke woonplaats.

Van zodra de GVV-Wet in werking treedt, zal de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder op basis van een beoordeling van de kenmerken en vereisten van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, nagaan of het mogelijk en opportuun is voor de Vennootschap (onder meer gelet op haar activiteiten) om van statuut te veranderen. De Raad van Bestuur zal daarbij eveneens een globale afweging maken van onder meer de mogelijke operationele, contractuele en financiële aspecten voor de Vennootschap, die een overgang naar het AICB-regime respectievelijk het GVV-regime met zich zou meebrengen, en dit zowel onder het eigenlijke statuut, als in het kader van de overgang naar het betrokken statuut, alvorens een eventuele vergunningsaanvraag met het oog op de overgang naar het GVV-statuuut in te dienen bij de FSMA, en deze overgang aan de aandeelhouders van de Vennootschap ter goedkeuring voor te leggen. De Raad van Bestuur zal daarbij tevens de aspecten verbonden aan het wettelijk recht van uittreding beoordelen, dat, mits naleving van een aantal strikte voorwaarden (waaronder een beperking tot EUR 100.000 per aandeelhouder, en een

houdperiode met betrekking tot de relevante aandelen), aan de tegenstemmende aandeelhouders dient te worden aangeboden (en dat zij op dezelfde algemene vergadering dienen uit te oefenen), in geval van een overgang naar het GVV-statuut met tenminste 80% van de op de algemene vergadering uitgebrachte stemmen). De aandelen waarvoor het recht van uittreding geldig zou worden uitgeoefend, dienen door de Vennootschap te worden ingekocht (waarna die aandelen tot haar vermogen zullen behoren) dan wel door een derde te worden aangekocht. De Raad van Bestuur kan echter een opschortende voorwaarde verbinden aan de goedkeuring door de algemene vergadering in functie van de globale uitoefening van het recht van uittreding.

- Regelgeving: De Groep dient een brede waaier aan 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.
- Mogelijke wijzigingen van regelgeving: er zouden nieuwe wetten en regelgeving van kracht kunnen worden of er zouden zich wijzigingen aan bestaande wetten 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 en vandaar ook op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen onder de Obligaties te vervullen.
- Ruimtelijke ordening: er kunnen door openbare en/of administratieve autoriteiten regelgevende wijzigingen worden doorgevoerd 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.
- Milieuwetgevingen: 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 herstelkosten. 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 de 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.

- Risico op onteigening: 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 huidige waarde van de activa ligt, wat leidt tot een verlies op het geïnvesteerde kapitaal.

Andere risico's:

- Human resources: 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.
- Politieke beslissingen: verschillende beslissingen genomen door regionale, nationale of Europese politieke overheden, bijvoorbeeld met betrekking tot het statuut van REITs, 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.
- Juridisch risico: 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.
- Er loopt momenteel een rechtszaak tussen het Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen als eigenaar en WDP als concessiehouder, over de duur van de concessie van de site te Antwerpen – Lefèbvredok, en een daarmee gepaard gaande vermeende verplichting om het vastgoed (dat een relevante huidige boekwaarde heeft van € 2,3 miljoen en dat verhuurd is tot 31 december 2017) af te breken. Hoewel deze zaak in eerste aanleg door het Vrederecht te Antwerpen in het nadeel van WDP werd beslecht, blijft WDP de mening toegedaan dat het sterk staat om de argumentatie van het Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen te weerleggen, en zal zij deze zaak met kracht verdedigen in hoger beroep. Bovendien is WDP van mening dat, ongeacht de uitspraak van de rechter, de mogelijke negatieve impact van dit dossier op de bedrijfsactiviteiten, financiële positie, vooruitzichten en / of operationele resultaten van de groep beperkt zou zijn.

Naar best weten van de Groep en behoudens indien weergegeven in dit Prospectus, is de Groep, op de datum van dit Prospectus, 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.

FACTOREN DIE VAN BELANG ZIJN OM HET MARKTRISICO TEN AANZIEN VAN DE OBLIGATIES TE BEOORDELEN

Het is mogelijk dat de Obligaties geen geschikte belegging zijn voor elke belegger

Elke potentiële belegger in de Obligaties dient te bepalen of een dergelijke belegging geschikt is in het licht van zijn eigen situatie. Elke potentiële belegger dient in het bijzonder:

voldoende kennis en ervaring te hebben om een zinvolle beoordeling te maken van de Obligaties, van de voordelen en risico's van een belegging in de Obligaties en van de informatie vervat in (of opgenomen door middel van verwijzing in) dit Prospectus of, desgevallend, enige aanvulling erbij;

toegang te hebben tot, en kennis te hebben van passende analyse-instrumenten om een belegging in de Obligaties en de impact die de Obligaties zullen hebben op zijn totale beleggingsportefeuille te beoordelen, in de context van zijn eigen financiële toestand;

te beschikken over voldoende financiële middelen en liquiditeit om alle risico's verbonden aan een belegging in de Obligaties te dragen, inclusief de situatie waarin de munteenheid van hoofdsom of interestbetalingen verschilt van de munteenheid van de verplichtingen van de potentiële belegger;

de bepalingen van de Obligaties goed te begrijpen en vertrouwd te zijn met het gedrag van de relevante financiële markten; en

in staat te zijn om (alleen of met advies van een financiële raadgever) mogelijke scenario's te beoordelen inzake economische, rentevoet- en andere factoren die een impact zouden kunnen hebben op zijn belegging en zijn vermogen om deze risico's te dragen.

Een potentiële belegger zou enkel mogen investeren in de Obligaties indien hij de expertise heeft (alleen of met advies van een financiële raadgever) om de prestaties van de Obligaties te kunnen beoordelen onder veranderende omstandigheden, welke de gevolgen zijn voor de waarde van de Obligaties van die veranderende omstandigheden en welke de impact de investering in de Obligaties zal hebben op zijn totale beleggingsportefeuille.

Het is mogelijk dat de Emittent niet in staat is om de Obligaties terug te betalen

Het zou kunnen dat de Emittent niet in staat zal zijn om de Obligaties terug te betalen op hun Vervaldatum. Het zou ook kunnen dat de Emittent alle of een deel van de Obligaties moet terugbetalen in het geval van een Wanprestatie (zoals gedefinieerd in Voorwaarde 9 (*Gevallen van Wanprestatie*)). Als de Obligatiehouders aan de Emittent zouden vragen om hun Obligaties terug te betalen ten gevolge van een Wanprestatie, kan de Emittent niet zeker zijn dat hij in staat zal zijn om het vereiste bedrag volledig te betalen. Het vermogen van de Emittent om de Obligaties terug te betalen zal afhangen van de financiële toestand van de Emittent (waaronder diens kaspositie die voortvloeit uit zijn vermogen om inkomsten en dividenden van dochtervennootschappen te ontvangen) op het ogenblik van de gevraagde terugbetaling, en kan worden beperkt bij wet, door de voorwaarden van haar schulden en door de overeenkomsten die zij is aangegaan op of voor die datum, die haar bestaande of toekomstige schulden kunnen vervangen, aanvullen of wijzigen. Als de Emittent er niet in zou slagen om de Obligaties terug te betalen kan dit resulteren in een wanprestatie onder de voorwaarden van andere uitstaande schulden.

De Obligaties maken geen voorwerp uit van enige zekerheid en genieten niet van enige garantie

Het recht van de Obligatiehouders om betalingen te ontvangen onder de Obligaties is niet gewaarborgd door zakelijke zekerheden of persoonlijke zekerheden (zoals garanties of borgstellingen). In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of gelijkaardige procedures met betrekking tot de Emittent, zullen de houders van schulden die gewaarborgd zijn door een zakelijke zekerheid als eerste worden betaald met de opbrengst van de uitwinning van zulk een zakelijke zekerheid.

Bovendien mogen bepaalde Dochtervennootschappen, mist naleving van Voorwaarde 3 (*Negatieve Zekerheid*), in de toekomst garanties verstrekken ten behoeve van houders van andere schulden aangegaan door de Emittent en bepaalde Dochtervennootschappen. In geval van vereffening, ontbinding, reorganisatie, faillissement of gelijkaardige procedures betreffende de Groep, kunnen de houders van enige schuld die van een garantie genieten verstrekt door leden van de Groep, hun vorderingen verhalen op zulke leden van de

Groep onder de garanties die door hen zijn verstrekt, terwijl zulk recht niet beschikbaar zal zijn voor Obligatiehouders.

De Emittent kan bijkomende schulden aangaan

De Emittent of enige lid van de Groep kan beslissen om bijkomende schulden aan te gaan of hun bestaande schulden te verhogen. Dit kan gevolgen hebben op het vermogen van de Emittent om haar verbintenissen na te komen onder de Obligaties of zou kunnen leiden tot een daling van de waarde van de Obligaties.

De Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating, en de Emittent heeft momenteel niet de intentie om op latere datum een kredietrating aan te vragen voor zichzelf of voor de Obligaties. Dit kan de prijszetting voor de Obligaties bemoeilijken

De Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating en de Emittent is momenteel niet van plan een kredietrating te vragen voor zichzelf of de Obligaties. Dit kan gevolgen hebben voor de verhandelingsprijs van de Obligaties. Er bestaat geen garantie dat de prijs van de Obligaties het kredietrisico verbonden aan de Obligaties en de Emittent zal dekken. Bovendien is het niet zeker dat, indien een rating zou worden aangevraagd met betrekking tot de Emittent of de Obligaties, een “investment grade”- kredietrating zou worden toegekend.

Er is geen garantie op een actieve markt voor de Obligaties; de Obligaties kunnen illiquide zijn

De enige manier voor houders van Obligaties om hun investering in liquide middelen om te zetten voor de Vervaldatum, is door deze te verkopen aan de toepasselijke marktprijs op dat moment. De prijs kan lager zijn dan de nominale waarde van de Obligaties. De Obligaties zijn nieuw uit te geven financiële instrumenten die mogelijk niet wijdverspreid zullen worden verhandeld en waarvoor er op dit ogenblik nog geen actieve markt bestaat. De Emittent heeft een aanvraag ingediend om de Obligaties te laten noteren op en toe te laten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Indien de Obligaties worden toegelaten tot de verhandeling na hun uitgifte, zou het kunnen dat zij verhandeld worden aan een lagere prijs dan hun initiële aanbodprijs, afhankelijk van de dan geldende rentevoeten, de markt voor gelijkaardige financiële instrumenten, de algemene economische omstandigheden en de financiële toestand van de Emittent. Er is geen garantie dat er zich een actieve markt zal ontwikkelen. Bijgevolg is er geen garantie met betrekking tot de ontwikkeling of liquiditeit van enige markt voor de Obligaties. Daarom zou het kunnen dat beleggers hun Obligaties niet of niet gemakkelijk kunnen verkopen, of niet aan een prijs die hen een rendement oplevert dat vergelijkbaar is met gelijkaardige beleggingen waarvoor zich een secundaire markt heeft ontwikkeld. De afwezigheid van liquiditeit kan een aanzienlijk negatief effect hebben op de marktwaarde van de Obligaties. In geval putopties worden uitgeoefend overeenkomstig Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*), zal de liquiditeit voor de overblijvende Obligaties verminderd worden. Er kan bovendien geen garantie worden gegeven dat eens de toelating tot de notering en de verhandeling van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussels is goedgekeurd, deze ook behouden blijft. De marktregels van Euronext Brussels zouden kunnen wijzigen tijdens de looptijd van de Obligaties. De toestemming van de Emittent voor dergelijke wijzigingen is niet vereist en het kan niet worden uitgesloten dat de Emittent door omstandigheden buiten haar controle, niet langer redelijkerwijs in staat is om de voorwaarden voor toelating tot Euronext Brussels te blijven naleven.

De Obligaties zijn blootgesteld aan het marktrenterisico

De Obligaties hebben een vaste rentevoet tot hun Vervaldatum. Een belegging in de Obligaties brengt het risico met zich mee dat latere wijzigingen in de marktrentevoeten een negatieve impact zouden hebben op de waarde van de Obligaties. Hoe verder in de toekomst de vervaldatum van de Obligaties, hoe meer ze zijn blootgesteld aan schommelingen van marktrentevoeten. Een stijging van de marktrentevoeten kan ertoe leiden dat de Obligaties tegen een lagere prijs worden verhandeld dan hun nominale waarde.

De marktwaarde van de Obligaties kan beïnvloed worden door de kredietwaardigheid van de Emittent en een aantal bijkomende factoren

De marktwaarde van de Obligaties kan worden beïnvloed door de kredietwaardigheid van de Emittent alsook door een aantal bijkomende factoren, zoals de marktrente, wisselkoersen, rendementen en de resterende looptijd tot de vervaldatum, alsook, meer in het algemeen, door elke economische, financiële en politieke gebeurtenis of omstandigheid in enig land, met inbegrip van factoren die de kapitaalmarkten in het algemeen en de markt waarop de Obligaties zullen worden verhandeld, beïnvloeden. De prijs waartegen een Obligatiehouder de Obligaties zal kunnen verkopen voor de vervaldatum kan, mogelijks substantieel, lager zijn dan de uitgifteprijs of de aankoopprijs die dergelijke belegger heeft betaald.

De Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald

In het geval: (A) dat een Wanprestatie zich voordoet (zoals gedefinieerd in Voorwaarde DEEL V:9 (*Gevalen van wanprestatie*)); (B) dat de Emittent er voor zou opteren om alle uitstaande Obligaties terug te betalen ingevolge een Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put door Obligatiehouders met betrekking tot ten minste 85% van de totale hoofdsom van de Obligaties (in overeenstemming met Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*)); of (C) dat de Emittent verplicht zou zijn (zoals bepaald in Voorwaarde 6.2 (*Terugbetaling voor fiscale redenen*)) om bijkomende bedragen te betalen met betrekking tot de Obligaties ten gevolge van een wijziging in de wetten, verdragen of regelgeving van, of van toepassing in, België, inclusief enige politieke onderafdeling of autoriteit daarvan of daarbinnen, die de bevoegdheid heeft om belastingen, heffingen of taksen van welke aard ook op te leggen, of enige verandering in de toepassing of officiële interpretatie van dergelijke wetten, verdragen of regelgeving die van toepassing wordt op of na de Uitgiftedatum, kunnen de Obligaties terugbetaald worden voor de vervaldatum in overeenstemming met de Voorwaarden. In dergelijke omstandigheden, zou het voor de belegger onmogelijk kunnen zijn om de opbrengsten van de terugbetaling (zo er zijn) te herbeleggen aan een rendement vergelijkbaar met dat van de Obligaties. Beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat, in geval van terugbetaling voor de vervaldatum in overeenstemming met de Voorwaarden, het bedrag van de terugbetaling lager zou kunnen zijn dan de Uitgifteprijs.

De Obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald in geval van een Controlewijziging

Indien zich een Controlewijziging voordoet dan zal elke Obligatiehouder het recht hebben om de Emittent te verplichten om alle of een deel van zijn Obligaties terug te betalen op de Controlewijziging Put Datum aan het Put Terugbetalingsbedrag, zoals deze termen worden gedefinieerd in, en in overeenstemming met de Voorwaarden van de Obligaties. In het geval dat de Controlewijziging Put is uitgeoefend door Obligatiehouders die minstens 85% van de totale hoofdsom van de Obligaties vertegenwoordigen, kan de Emittent naar goedgevoelen, alle (maar niet minder dan alle) uitstaande Obligaties terugbetalen overeenkomstig Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*). Echter, Obligatiehouders dienen er zich van bewust te zijn dat, in het geval dat (i) houders van 85% of meer van de totale hoofdsom van de Obligaties hun optie uitoefenen onder Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*), maar dat de Emittent er niet voor kiest om de overblijvende uitstaande Obligaties terug te betalen, of (ii) houders van een aanzienlijk aandeel, maar minder dan 85% van de totale hoofdsom van de Obligaties hun recht uitoefenen onder Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders*), de Obligaties waarvoor de Controlewijziging Put niet werd uitgeoefend illiquide en moeilijk verhandelbaar kunnen zijn.

De put option kan ontstaan op een ogenblik dat de gangbare rentevoeten relatief laag zijn. In dergelijke omstandigheden is het mogelijk dat de belegger de eventuele opbrengsten van de terugbetaling (zo er zijn) niet kan beleggen tegen een rendement dat vergelijkbaar is met dat van de Obligaties. Potentiële beleggers dienen er zich van bewust te zijn dat de Controlewijziging Put enkel kan worden uitgeoefend wanneer zich een Controlewijziging, zoals gedefinieerd in de Voorwaarden, voordoet, hetgeen niet noodzakelijk alle situaties omvat waarin een controlewijziging kan optreden of waar opeenvolgende controlewijzigingen optreden in verband met de Emittent.

Obligatiehouders die beslissen om de Controlewijziging Put uit te oefenen, moeten dit doen via de bank of een andere financiële tussenpersoon waar ze de Obligaties aanhouden) en worden aangeraden om na te gaan wanneer dergelijke financiële tussenpersoon vereist om instructies en de Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put te ontvangen van Obligatiehouders om de termijnen te respecteren voor een effectieve uitoefening. De prijs en/of kosten (zo er zijn) die door de betrokken financiële tussenpersoon worden aangerekend, zullen worden gedragen door de betrokken Obligatiehouders.

Het uitoefenen van de Controlewijziging Put is enkel geldig indien de Controlewijziging Besluiten werden goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent, en indien deze besluiten werden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel

De Obligatiehouders moeten zich ervan bewust zijn dat het uitoefenen van de optie uiteengezet in Voorwaarde DEEL V:6.3 enkel effect kan hebben naar Belgisch recht indien voorafgaand aan het vroegste van (a) de kennisgeving aan de Emittent door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de FSMA) van de neerlegging van een overnamebod ten aanzien van de aandeelhouders van de Emittent of (b) het zich voordoen van een wijziging van de controle in de zin van artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen, de Controlewijziging Besluiten (i) werden goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent en (ii) dergelijke besluiten werden neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel dan wel de op het relevante tijdstip bevoegde rechtbank van koophandel. Krachtens Voorwaarde DEEL V:10, heeft de Emittent zich ertoe verbonden (a) om de Controlewijziging Besluiten ter goedkeuring voor te leggen aan een algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent vóór 30 juni 2015, en (b) de Controlewijziging Besluiten (indien en wanneer goedgekeurd) neer te leggen ten laatste op de Long Stop Datum ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel dan wel de op het relevante tijdstip bevoegde rechtbank van koophandel. De Emittent heeft zich er evenwel toe verbonden om de goedkeuring van de Controlewijziging Besluiten op de agenda te plaatsen van de algemene vergadering van aandeelhouders indien die zou worden bijeengeroepen vóór de gewone algemene vergadering van aandeelhouders in 2015. Indien (i) de Emittent een kennisgeving ontvangt van de FSMA met betrekking tot een openbaar overnamebod aan de aandeelhouders van de Emittent, of (ii) een controlewijziging in de zin van artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen doet zich voor, telkens (in geval (i) en (ii)) vóór een dergelijke goedkeuring en neerlegging, dan zullen de Obligatiehouders niet het recht hebben om de optie onder Voorwaarde 6.3 uit te oefenen. Er bestaat geen garantie dat zulk besluit zal worden goedgekeurd op de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent.

Obligaties kunnen de impact ondervinden van turbulenties op de wereldwijde kredietmarkten

Potentiële beleggers moeten zich bewust zijn van de turbulenties op de wereldwijde kredietmarkten die geleid hebben tot een algemeen tekort aan liquiditeit op de secundaire markten voor instrumenten gelijkaardig aan de Obligaties. De Emittent kan niet voorspellen wanneer deze situatie zal veranderen en, indien en wanneer de situatie verandert, zal er geen zekerheid kunnen worden gegeven dat dergelijke omstandigheden niet zullen terugkeren in de toekomst.

Euro Crisis

Potentiële beleggers moeten zich bewust zijn van de eurozonecrisis, de turbulentie in de wereldwijde kredietmarkten en de algemene economische vooruitzichten. De Emittent kan niet voorspellen wanneer deze omstandigheden zullen veranderen en potentiële beleggers moeten zich bewust zijn van de substantiële onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen in dit verband.

Een wijziging van de Voorwaarden van de Obligaties kan worden opgelegd aan alle Obligatiehouders mits goedkeuring door bepaalde meerderheden van Obligatiehouders

De Voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen voor het bijeenroepen van algemene vergaderingen van Obligatiehouders voor het bespreken van aangelegenheden die hen in algemene zin aanbelangen. Deze bepalingen laten toe om vastgestelde meerderheden alle Obligatiehouders te doen verbinden, met inbegrip

van Obligatiehouders die de betreffende vergadering niet hebben bijgewoond en er hebben gestemd en Obligatiehouders die een van de meerderheid afwijkende stem hebben uitgebracht.

De Obligaties kunnen zijn blootgesteld aan wisselkoersrisico's en wisselkoerscontrole

De Emittent zal hoofdsom en interest op de Obligaties betalen in Euro. Dit brengt bepaalde risico's met zich mee die betrekking hebben op het omzetten van deviezen indien de financiële activiteiten van een belegger hoofdzakelijk gebeuren in een munt of munteenheid (de **Munt van de Belegger**) andere dan de Euro. Dit omvat het risico dat wisselkoersen aanzienlijk veranderen (hierin begrepen veranderingen door devaluatie van de Euro of opwaardering de Munt van de Belegger) en het risico dat autoriteiten met bevoegdheden over de Munt van de Belegger een wisselkoerscontrole kunnen opleggen of wijzigen. Een opwaardering van de Munt van de Belegger ten opzichte van de Euro zou een daling teweeg brengen van (1) het equivalent van het rendement van de Obligaties uitgedrukt in de Munt van de Belegger, (2) het equivalent van de hoofdsom uitgedrukt in de Munt van de Belegger en (3) het equivalent van de marktwaarde van de Obligaties uitgedrukt in de Munt van de Belegger.

Overheids- en monetaire autoriteiten kunnen wisselkoerscontroles invoeren (zoals sommigen dat in het verleden hebben gedaan) die een toepasselijke wisselkoers negatief kunnen beïnvloeden. Bijgevolg is het mogelijk dat beleggers minder interest of hoofdsom ontvangen dan verwacht, of zelfs helemaal geen interest of hoofdsom.

Inflatierisico

Het inflatierisico verwijst naar het risico van de toekomstige waardevermindering van geld. De reële opbrengst van een belegging in de Obligaties wordt verminderd door inflatie. Hoe hoger de graad van inflatie is, hoe lager de werkelijke opbrengst van een Obligatie zal zijn. Indien de inflatiegraad gelijk is aan of hoger is dan de nominale opbrengst van de Obligaties, dan zal de reële opbrengst gelijk zijn aan nul of zal het werkelijk rendement zelfs negatief kunnen zijn.

Sommige betalingen met betrekking tot de Obligaties kunnen beïnvloed worden door de EU Spaarrichtlijn

Onder Richtlijn 2003/48/EG van de Raad van 3 juni 2003 betreffende belastingheffing op inkomsten uit spaargelden in de vorm van rentebetaling (de **EU Spaarrichtlijn**) zijn lidstaten van de Europese Unie (de **EU Lidstaten** en elk van hen, een **EU Lidstaat**) ertoe gehouden om de fiscale autoriteiten van een andere EU Lidstaat details te bezorgen betreffende de betalingen van interesten (of gelijkaardig inkomen) gedaan door een persoon gevestigd in hun jurisdictie aan, of ten behoeve van, een natuurlijke persoon, inwoner van die andere EU Lidstaat of een beperkt aantal soorten entiteiten gevestigd in die andere EU Lidstaat.

Op 24 maart 2014 heeft de Raad van de Europese Unie een Richtlijn aangenomen die het toepassingsgebied van de bovenvermelde vereisten wijzigt en verruimt. Lidstaten zijn verplicht om deze nieuwe vereisten toe te passen vanaf 1 januari 2017. De wijzigingen zullen de soorten betalingen uitbreiden die onder de Richtlijn vallen, met name om bijkomende soorten inkomsten te omvatten die betaalbaar zijn op effecten. De Richtlijn zal ook de omstandigheden uitbreiden waarin betalingen onrechtstreeks ten gunste van een natuurlijke persoon, inwoner van een Lidstaat, gerapporteerd moeten worden. Deze benadering zal van toepassing zijn op betalingen gedaan aan, of bewerkstelligd voor, personen, entiteiten of juridische constructies (waaronder trusts) wanneer bepaalde voorwaarden vervuld zijn, en kan in bepaalde situaties van toepassing zijn wanneer de persoon, entiteit of constructie gevestigd is of werkelijk beheerd wordt buiten de Europese Unie.

Luxemburg en Oostenrijk zijn gedurende een overgangperiode ertoe gehouden (tenzij zij tijdens deze periode anders verkiezen) om een bronheffingsysteem toe te passen op zulke betalingen. De bovenvermelde wijzigingen zullen de soorten betalingen verruimen die onderworpen zijn aan bronheffing in die Lidstaten die nog steeds een bronheffingsysteem toepassen op het moment van implementatie. De Luxemburgse regering heeft haar voornemen kenbaar gemaakt om het bronheffingsysteem af te schaffen met ingang van 1 januari 2015, ten bate van de automatische uitwisseling van informatie onder de EU Spaarrichtlijn.

Het einde van de overgangsperiode is afhankelijk van het afsluiten van bepaalde andere overeenkomsten met betrekking tot de uitwisseling van informatie met bepaalde andere landen. Een aantal niet-EU landen en gebieden, waaronder Zwitserland, hebben gelijkaardige maatregelen ingevoerd (een bronheffingsysteem in het geval van Zwitserland).

Potentiële beleggers die twijfels hebben over hun belastingsituatie moeten hun eigen onafhankelijke fiscale adviseurs raadplegen.

Indien een betaling zou worden verricht of geïnd via een betalingsagent gevestigd in een staat die voor een bronheffingsysteem heeft gekozen en een bedrag aan, of voor, belasting zou worden ingehouden van deze betaling, zou noch de Emittent noch de Agent noch enige andere persoon verplicht zijn om bijkomende bedragen te betalen aan de Obligatiehouders of anderszins Obligatiehouders te vergoeden voor de vermindering in de bedragen die zij zullen ontvangen ten gevolge van de toepassing van zulke bronheffing.

Sommige betalingen met betrekking tot de Obligaties kunnen onderworpen zijn aan Belgische roerende voorheffing

Potentiële beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat noch de Emittent, de NBB, de Agent, noch enig ander persoon kan worden gehouden of anderszins worden verplicht tot de betaling van, en de relevante Obligatiehouders zullen zijn gehouden tot en/of anderszins worden verplicht tot de betaling van, enige belasting, accijns, lasten, voorheffing of andere betaling van gelijk welke aard die kan voortvloeien uit de eigendom, enige overdracht en/of betaling in verband met de Obligaties, behoudens zoals bepaald in Voorwaarde 8 (*Belasting*).

Indien de Emittent, de NBB, de Agent of enige andere persoon verplicht is om een voorheffing in te houden voor, of voor rekening van, enige huidige of toekomstige belastingen, accijnzen of lasten van gelijk welke aard in verband met enige betaling in verband met de Obligaties, zullen de Emittent, de NBB, de Agent of dergelijke andere persoon deze betalingen uitvoeren nadat deze voorheffing of inhouding zal zijn gebeurd en zullen zij aan de bevoegde autoriteiten het bedrag overmaken dat aan de bron werd ingehouden.

De Belgische roerende voorheffing, momenteel *a rato* van 25%, zal in principe van toepassing zijn op de interest op de Obligaties gehouden op een niet-vrijgestelde effectenrekening (een **N-rekening**) in het X/N Systeem, zoals verder beschreven in Deel XII (*Belasting*)

Potentiële beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat enige relevante fiscale wetgeving of gebruiken van toepassing op de datum van dit Prospectus en/of de datum van aankoop of inschrijving op de Obligaties op ieder moment kan veranderen (inclusief tijdens de inschrijvingsperiode of de looptijd van de Obligaties). Iedere zulke wijziging kan negatieve gevolgen hebben voor de Obligatiehouders. Zo kan onder meer de liquiditeit van de Obligaties verminderen en/of kunnen de bedragen die verschuldigd zijn aan of te ontvangen zijn door een Obligatiehouder lager uitvallen dan zulke Obligatiehouder zou hebben verwacht.

Potentiële beleggers die twijfels hebben bij het belastingregime dat op hen van toepassing is dienen hun eigen onafhankelijk fiscaal adviseurs te raadplegen.

Potentiële kopers en verkopers van de Obligaties kunnen verplicht worden om belastingen of andere documentaire lasten of heffingen te betalen in overeenstemming met de wetten en gebruiken van het land waar de Obligaties worden overgedragen of andere jurisdicties

Potentiële kopers en verkopers van de Obligaties moeten zich ervan bewust zijn dat zij kunnen worden verplicht om belastingen of andere documentaire lasten of heffingen te betalen in overeenstemming met de wetten en gebruiken van het land waar de Obligaties worden overgedragen of andere jurisdicties. Potentiële beleggers worden aangeraden om niet enkel af te gaan op de samenvattende beschrijving inzake het fiscale regime opgenomen in dit Prospectus maar om professioneel advies van een fiscaal adviseur in te winnen omtrent hun individuele fiscale verplichtingen in verband met de verwerving, verkoop en terugbetaling van

de Obligaties. Enkel deze adviseurs kunnen de situatie van de potentiële belegger behoorlijk inschatten. Deze beleggingsoverweging moet worden gelezen in samenhang met de delen in dit Prospectus met betrekking tot belastingen. Dergelijke belastingen of documentaire lasten kunnen ook verschuldigd zijn in geval van een verplaatsing van de maatschappelijke zetel van de Emittent. Daarenboven dienen potentiële beleggers te weten dat fiscale regelgeving en de toepassing ervan door de betrokken belastingdiensten van tijd tot tijd veranderen. Bijgevolg is het onmogelijk om de exacte fiscale behandeling te voorspellen die van toepassing zal zijn op eender welk moment.

Wijzigingen in de bestaande wetgeving kunnen leiden tot wijziging van bepaalde Voorwaarden van de Obligaties

De Voorwaarden van de Obligaties zijn gebaseerd op de Belgische wetgeving die op de datum van dit Prospectus van kracht is. Er kan geen enkele garantie worden gegeven over de impact van een gerechtelijke uitspraak of wijziging in de Belgische wetgeving of in de officiële toepassing, interpretatie of administratieve praktijk, die zich zou voordoen na de datum van dit Prospectus.

Relatie met de Emittent

De Emittent zal alle kennisgevingen en betalingen die aan de Obligatiehouders moeten gedaan worden, doen in overeenstemming met de Voorwaarden. In geval een Obligatiehouder een kennisgeving of betaling niet ontvangt, zou het kunnen dat zijn rechten hierdoor worden aangetast, terwijl hij mogelijkerwijze hiervoor geen vordering zou hebben ten aanzien van de Emittent.

De overdracht van de Obligaties, enige betalingen gedaan in verband met de Obligaties en alle communicatie met de Emittent verloopt via het Clearingsysteem

De Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde Obligaties in de zin van het Wetboek van vennootschappen, en zijn niet fysiek leverbaar. De Obligaties zullen uitsluitend worden vertegenwoordigd door inschrijvingen in de registers van het Clearingsysteem. Toegang tot het Clearingsysteem kan verkregen worden via de deelnemers aan het Clearingsysteem waarvan het lidmaatschap betrekking heeft op effecten zoals de Obligaties. Tot de deelnemers aan het Clearingsysteem behoren bepaalde banken, beursvennootschappen, Clearstream, Luxembourg en Euroclear. De Obligaties zullen worden overgedragen tussen de deelnemers aan het Clearingsysteem overeenkomstig de regels en operationele procedures van het Clearingsysteem. De overdrachten tussen beleggers zullen gebeuren overeenkomstig de regels en operationele procedures van de deelnemers aan het Clearingsysteem via dewelke zij hun Obligaties houden.

De Emittent en de Agent zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door het Clearingsysteem of door de deelnemers aan het Clearingsysteem van hun verbintenissen overeenkomstig de regels en hun operationele procedures die op elk van hen van toepassing zijn.

Een Obligatiehouder moet vertrouwen op de procedures van het Clearingsysteem om betalingen te ontvangen onder de Obligaties. De Emittent kan niet verantwoordelijk of aansprakelijk worden gehouden voor de afwikkeling van transacties, de archieven of de betalingen gedaan in verband met de Obligaties binnen het Clearingsysteem, noch voor enige communicatie met de Emittent die verloopt via het Clearingsysteem.

De Agent is niet verplicht om de bedragen afgescheiden te houden die door hem ontvangen zijn in verband met de via het Clearingsysteem vereffende Obligaties

De Voorwaarden van de Obligaties en de Agentovereenkomst voorzien dat de Agent de relevante rekening van de Emittent zal debiteren en dergelijke fondsen zal gebruiken om de betalingen te doen aan de Obligatiehouders via het Clearingsysteem. De Agentovereenkomst bepaalt dat de Agent, gelijktijdig met de ontvangst ervan, alle relevante bedragen verschuldigd met betrekking tot de relevante Obligaties,

rechtstreeks of via de NBB, aan de Obligatiehouders zal betalen. De Agent is echter niet verplicht om de bedragen die hij zal ontvangen in verband met de Obligaties af te zonderen. De Voorwaarden bepalen dat de Emittent bevrijdend betaalt door de betaling aan het Clearingsysteem, voor elk bedrag dat op die wijze werd betaald.

De Emittent, de Agent en de Joint Lead Managers kunnen betrokken worden bij transacties die een negatieve impact hebben op de belangen van de Obligatiehouders

De Agent en de Joint Lead Managers zouden tegenstrijdige belangen kunnen hebben die een negatieve impact zouden kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Potentiële beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat de Emittent betrokken is in een algemene handelsrelatie en/of in specifieke transacties met de Agent en de Joint Lead Managers en dat zij tegenstrijdige belangen zouden kunnen hebben die een negatieve impact zouden kunnen hebben op de belangen van de Obligatiehouders. Potentiële beleggers dienen zich er ook van bewust te zijn dat de Agent en de Joint Lead Managers van tijd tot tijd schuldinstrumenten, aandelen en/of andere financiële instrumenten van de Emittent kunnen aanhouden en/of verhandelen op de secundaire markt.

In het kader van een normale handelsrelatie met haar banken, is de Emittent of enige Dochtervennootschap toegetreden of zouden die kunnen toetreden tot leningsovereenkomsten, overeenkomsten en andere kredietfaciliteiten met de Agent of de Joint Lead Managers (of bepaalde verbonden vennootschappen ervan) (via bilaterale transacties en/of gesyndiceerde leningen met andere banken). De voorwaarden en modaliteiten van deze schuldfinancieringen kunnen verschillen van de voorwaarden en modaliteiten van de Obligaties en bepaalde voorwaarden en modaliteiten van dergelijke schuldfinancieringen kunnen strenger of uitgebreider zijn dan de voorwaarden en modaliteiten van de Obligaties. Sommige leningen en kredietfaciliteiten moeten worden terugbetaald vóór de Eindvervaldag van de Obligaties. De voorwaarden en modaliteiten van deze schuldfinancieringen kunnen gevallen van wanprestatie en financiële *covenanten* bevatten die verschillen van of niet zijn opgenomen in de voorwaarden van de Obligaties. Bovendien is het mogelijk dat de kredietverstrekkers onder deze schuldfinancieringen genieten van garanties of zekerheden, terwijl de Obligatiehouders niet zullen genieten van gelijkaardige garanties of zekerheden. Dit zou resulteren in een situatie waarbij de Obligatiehouders worden achtergesteld ten opzichte van dergelijke kredietverstrekkers onder zulke schuldfinancieringen. Bijgevolg kunnen de Agent en de Joint Lead Managers belangen hebben die verschillend zijn van en/of tegengesteld zijn aan de belangen van de Obligatiehouders tijdens de looptijd van de Obligaties. Zulke uiteenlopende belangen kunnen zich manifesteren, bijvoorbeeld, in het geval van een wanprestatie onder die kredietfaciliteiten vóór de vervaldatum van de Obligaties of in geval van een verplichte vervroegde terugbetaling en kunnen negatieve gevolgen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen na te komen. De Joint Lead Managers hebben, in hun hoedanigheid van kredietverstrekkers, geen verplichting om rekening te houden met de belangen van de Obligatiehouders wanneer zij hun rechten als kredietverstrekkers onder deze kredietfaciliteiten uitoefenen.

De Obligatiehouders dienen zich bewust te zijn van het feit dat de Agent en de Joint Lead Managers, wanneer zij optreden als kredietverstrekkers van de Emittent of een andere vennootschap binnen de Groep (of wanneer zij optreden in gelijk welke andere hoedanigheid), of garanties of zekerheden verkrijgen van de Emittent of een andere vennootschap binnen de Groep, geen fiduciaire of andere verplichtingen van eender welke aard hebben ten opzichte van de Obligatiehouders en dat zij in het bijzonder niet verplicht zijn om de belangen van de Obligatiehouders te beschermen.

De Agent, de Joint Lead Managers en de met hen verbonden vennootschappen hebben zich ingelaten met, en kunnen zich in de toekomst inlaten met, zakenbankieren en andere commerciële activiteiten, binnen de normale bedrijfsuitoefening, met de Emittent of diens verbonden vennootschappen. Zij hebben, en kunnen in de toekomst, gebruikelijke verloningen en commissies voor deze transacties ontvangen. Bovendien kunnen de Agent, de Joint Lead Managers en de met hen verbonden vennootschappen binnen hun normale bedrijfsuitoefening, een brede waaier aan beleggingen doen of aanhouden en actief handelen in aandelen en schuldinstrumenten (of gerelateerde derivaten) en financiële instrumenten (met inbegrip van bankleningen) voor eigen rekening en voor rekening van hun klanten. Dergelijke beleggingen en effectenactiviteiten

kunnen betrekking hebben op effecten en/of instrumenten van de Emittent of van de met hem verbonden vennootschappen. De Agent, de Joint Lead Managers en de met hen verbonden vennootschappen kunnen ook investeringen aanbevelen en/of onafhankelijke onderzoeksbevindingen publiceren of uiten in verband met dergelijke effecten of financiële instrumenten en kunnen *long* en/of *short* posities in dergelijke effecten en instrumenten aanhouden of klanten aanbevelen dit te doen.

Wettelijke beleggingsbeperkingen kunnen een rem zetten op bepaalde beleggingen

De beleggingsactiviteiten van bepaalde beleggers worden beheerst door de beleggingswet- en regelgeving, of toezicht of regulering door bepaalde autoriteiten. Elke potentiële belegger moet zijn juridische adviseurs raadplegen om te bepalen of en in welke mate (i) Obligaties bij wet toegelaten beleggingen zijn voor hem, (ii) Obligaties kunnen worden aangewend als onderpand voor verschillende soorten van leningen, en (iii) andere beperkingen gelden voor de aankoop of inpandgeving van enige Obligaties. De beleggers moeten hun juridische adviseurs raadplegen om de juiste behandeling van de Obligaties te bepalen onder enige toepasselijke regels inzake risicokapitaal of soortgelijke regels.

De Berekeningsagent heeft geen fiduciaire of andere verplichtingen jegens de Obligatiehouders en is in het bijzonder niet verplicht tot het doen van vaststellingen ter bescherming van hun belangen

BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor zal optreden als domiciliërings-, berekenings-, betaal- en noteringsagent van de Emittent (de **Agent**). In de hoedanigheid van Berekeningsagent zal hij te goeder trouw handelen in overeenstemming met de Voorwaarden van de Obligaties en er te allen tijde naar streven om zijn besluiten te nemen op een commercieel redelijke wijze. Obligatiehouders moeten zich er echter van bewust zijn dat de Berekeningsagent geen fiduciaire of andere verplichtingen jegens de Obligatiehouders heeft en dat hij in het bijzonder niet verplicht is om vaststellingen te doen ter bescherming of behartiging van de belangen van de Obligatiehouders.

De Berekeningsagent kan zich beroepen op alle informatie waarvan hij redelijkerwijze aanneemt dat ze waarachtig is en afkomstig is van de geëigende personen. De Berekeningsagent zal niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen voor enige persoon (met inbegrip van Obligatiehouders) van eventuele fouten of weglatingen in (i) de berekening door de Berekeningsagent van enig bedrag verschuldigd met betrekking tot de Obligaties, of (ii) elke vaststelling gedaan door de Berekeningsagent met betrekking tot de Obligaties of belangen, telkens behoudens gevallen van kwade trouw of opzettelijke fout. Zonder afbreuk te doen aan het algemene karakter van het voorgaande, zal de Berekeningsagent niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen voor enige persoon (met inbegrip van Obligatiehouders) van dergelijke fouten of weglatingen ontstaan als gevolg van (A) alle informatie die aan de Berekeningsagent werd verstrekt en waarvan blijkt dat ze onjuist of onvolledig is of (B) alle relevante informatie die niet tijdig aan de Berekeningsagent werd verstrekt.

Risico van intrekking of annulering van de Openbare Aanbieding

Volgend op de datum van dit Prospectus en voorafgaand aan de Uitgiftedatum van de Obligaties, kan de Openbare Aanbieding van de Obligaties geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken in overeenstemming met de bepalingen van de Plaatsingsovereenkomst, op voorwaarde dat er een voorafgaande kennisgeving wordt gedaan aan het publiek, in welk geval de aanbieding van de Obligaties wordt geannuleerd.

In dit geval zullen beleggers die het inschrijvingsbedrag hebben betaald voor de Obligaties voorafgaand aan de kennisgeving van intrekking of annulering van de Openbare Aanbieding, niet de mogelijkheid hebben om te genieten van het voordeel van interest op de betaalde bedragen die zij anders hadden kunnen verdienen indien zij dergelijk inschrijvingsbedrag voor de Obligaties niet hadden betaald.

De (gedeeltelijke) intrekking of annulering van de Openbare Aanbieding is opgenomen in Deel XIII (*Inschrijving en Verkoop*) van het Prospectus, onder de afdeling 9 (*Vervroegde afsluiting en vermindering van de Obligaties*).

De Belgische insolventiewetgeving kan een negatieve impact hebben op de verhaalbaarheid door de houders van de bedragen die betaalbaar zijn krachtens de Obligaties

De Emittent is opgericht en heeft haar maatschappelijke zetel in België. Bijgevolg, is de Emittent momenteel onderworpen aan de Belgische faillissements- en insolventiewetgeving. De toepassing van deze wetgeving kan een belangrijke invloed hebben op de vorderingen van de Obligatiehouders om de volledige terugbetaling van de Obligaties te verkrijgen, bijvoorbeeld door een schorsing van betalingen of van uitvoeringsmaatregelen of een bevel tot slechts gedeeltelijke terugbetaling van de Obligaties. Op datum van het Prospectus, hebben bepaalde Dochtervennootschappen van de Emittent hun statutaire zetel buiten België (in Nederland, Frankrijk en Roemenië).

DEEL III: ALGEMEEN

Warehouses De Pauw Comm. VA, een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, 1861 Meise/Wolvertem, België, met ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel) (de **Emittent of Warehouses De Pauw Comm. VA**) is van plan de Obligaties uit te geven voor een totaal nominaal bedrag van minimum EUR 75.000.000 en maximum EUR 125.000.000. De Obligaties zullen jaarlijks een bruto interest opbrengen van 3,375%, onder voorwaarde van Voorwaarde DEEL V:5.1 (*Interestvoet en Interest Betaaldatum*). Interest op de Obligaties is jaarlijks betaalbaar op elke 13^e juni van elk jaar (ie de Interest Betaaldatum, zoals hieronder gedefinieerd), of desgevallend op de datum het dichtst bij 13 juni. De eerste interestbetaling van de Obligaties is op 13 juni 2015 en de laatste betaling op 13 juni 2021.

BNP Paribas Fortis NV (met maatschappelijke zetel te Warandeborg 3, 1000 Brussel) (**BNP Paribas Fortis**), Belfius Bank NV/SA (met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel) (**Belfius Bank**), ING Bank N.V., Belgisch bijkantoor (met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel) (**ING Bank**) en KBC Bank NV (met zetel te Havenlaan 2, 1080 Brussel) (**KBC Bank**) treden op als joint lead managers (samen de **Joint Lead Managers** en elk een **Joint Lead Manager**) voor de aanbidding van de Obligaties aan het publiek in België (de **Openbare Aanbidding**). BNP Paribas Fortis werd aangeduid als enige coördinator (de **Coördinator**) voor de Openbare Aanbidding.

Het nominaal bedrag per Obligatie zal EUR 1.000 bedragen (het **Nominaal Bedrag**).

Dit prospectus, dat bestaat uit het jaarlijks financieel verslag 2013 van de Emittent, dat een registratiedocument is in de zin van artikel 28 van 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, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de **Prospectuswet**), deze verrichtingsnota (met inbegrip van de samenvatting) van 19 mei 2014 (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) (samen het **Prospectus**) werd op 19 mei 2014 goedgekeurd door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de **FSMA**) in haar hoedanigheid van bevoegde autoriteit in toepassing van artikel 23 van de Prospectuswet. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch van de toestand van de Emittent. Er werd een aanvraag ingediend tot notering van de Obligaties op Euronext Brussels en toelating van de Obligaties tot de verhandeling op Euronext Brussels. Verwijzingen in dit Prospectus naar de Obligaties als zijnde “genoteerd” (en alle andere verbonden verwijzingen), betekenen dat de Obligaties zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. De gereglementeerde markt van Euronext Brussels is een gereglementeerde markt in de zin van Richtlijn 2004/39/EG van het Europees Parlement en de Raad van 21 april 2004 betreffende markten voor financiële instrumenten, zoals gewijzigd. Dit Prospectus zal worden gepubliceerd op de website van Euronext Brussels (www.nyx.com).

Het Prospectus is een prospectus in de zin van artikel 5(3) van 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 van tijd tot tijd gewijzigd (de **Prospectusrichtlijn**) en de Prospectuswet. Dit Prospectus werd opgesteld in overeenstemming met de Prospectuswet en met Verordening (EG) Nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van reclame betreft, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de **Prospectusverordening**). Het Prospectus beoogt informatie te geven met betrekking tot de Emittent en de Obligaties. Het Prospectus bevat alle gegevens die, in het licht van de specifieke aard van de Emittent en van de Obligaties, de noodzakelijke informatie vormen om de beleggers in staat te stellen zich met kennis van zaken een oordeel te vormen over het vermogen, de

financiële positie, het resultaat en de vooruitzichten van de Emittent en de rechten verbonden aan de Obligaties.

De Obligaties zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm overeenkomstig artikel 468 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen (het **Wetboek van vennootschappen**) en kunnen niet fysiek worden afgeleverd. De Obligaties zullen uitsluitend worden vertegenwoordigd door inschrijvingen op rekeningen van het X/N-vereffeningsstelsel van de Nationale Bank van België (de **NBB**) of enige rechtsoptvolger daarvan (het **Clearingsysteem**) vanaf de Uitgiftedatum (zoals hieronder gedefinieerd). Toegang tot het Clearingsysteem kan verkregen worden via de deelnemers aan het Clearingsysteem waarvan het lidmaatschap betrekking heeft op effecten zoals de Obligaties. Tot de deelnemers aan het Clearingsysteem behoren bepaalde banken, beursvennootschappen, Euroclear Bank NV (**Euroclear**) en Clearstream Banking, *société anonyme*, Luxembourg (**Clearstream, Luxembourg**). Dienovereenkomstig komen de Obligaties in aanmerking om vereffend, en bijgevolg aanvaard, te worden door Euroclear en Clearstream, Luxembourg en de beleggers kunnen hun Obligaties plaatsen op effectenrekeningen bij bepaalde banken, beursvennootschappen, Euroclear en Clearstream, Luxembourg.

Behoudens andersluidende bepalingen, hebben begrippen met hoofdletter in dit Prospectus de betekenis als bepaald in dit Prospectus. Verwijzingen naar de **Voorwaarden van de Obligaties** of naar de **Voorwaarden**, zijn verwijzingen naar de **Voorwaarden van de Obligaties** in Deel V (*Voorwaarden van de Obligaties*).

In dit Prospectus dienen verwijzingen naar **wij, we, Warehouses De Pauw Comm. VA, WDP** of de **Groep** te worden verstaan als de Emittent respectievelijk de Emittent en haar Dochtervennootschappen (zoals hieronder gedefinieerd).

Een belegging in de Obligaties houdt bepaalde risico's in. Potentiële beleggers moeten kennis nemen van Deel II (*Risicofactoren*) voor meer uitleg over bepaalde risico's die gepaard gaan met een belegging in de Obligaties.

1. VERANTWOORDELIJKE PERSOON

De Emittent, met maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, 1861 Meise/Wolvertem, België (de **Verantwoordelijke Persoon**) is verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit Prospectus, de eventuele aanvullingen hierop en de vertaling van de samenvatting van het Prospectus in het Frans. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Franse en Nederlandse versie van de samenvatting van het Prospectus, zal de Nederlandse versie primeren. De Emittent verklaart dat voor zover hem bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen.

Marktgegevens en andere statistische informatie gebruikt in dit Prospectus werden gehaald uit een aantal bronnen zoals onafhankelijke sectorale publicaties, overheidspublicaties, marktonderzoek door bepaalde ondernemingen of andere onafhankelijke publicaties (elk een **Onafhankelijke Bron**). De Emittent bevestigt dat zulke informatie correct is weergegeven en hij heeft zich ervan verzekerd dat, voor zover de Emittent weet en heeft kunnen opmaken uit door de relevante Onafhankelijke Bron gepubliceerde informatie, geen gegevens zijn weggelaten die de weergegeven informatie onjuist of misleidend zouden maken.

2. OPENBARE AANBIEDING IN BELGIE

Dit Prospectus werd opgesteld met het oog op de Openbare Aanbieding. Dit Prospectus werd opgesteld in de veronderstelling dat een aanbod van Obligaties in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte die de Prospectusrichtlijn heeft geïmplementeerd (elk een **Relevante Lidstaat**), anders dan aanbiedingen in België (de **Toegelaten Openbare Aanbieding**), zal gedaan worden krachtens een vrijstelling onder de Prospectusrichtlijn, zoals geïmplementeerd in deze Relevante Lidstaat, om een prospectus te moeten publiceren voor het aanbod van Obligaties. Dienovereenkomstig mogen personen die een aanbod doen of

van plan zijn te doen in deze Relevante Lidstaat van Obligaties die het voorwerp uitmaken van de aanbidding die in dit Prospectus wordt behandeld, anders dan de Toegelaten Openbare Aanbidding, dit alleen maar doen in omstandigheden waarin er voor de Emittent of de Joint Lead Managers geen verplichting ontstaat om een prospectus te publiceren krachtens artikel 3 van de Prospectusrichtlijn of een aanvulling op het prospectus krachtens artikel 16 van de Prospectusrichtlijn, telkens, in verband met deze Openbare Aanbidding. Noch de Emittent, noch de Joint Lead Managers hebben het doen van een aanbidding toegelaten of laten dit toe (anders dan de Toegelaten Openbare Aanbidding) van Obligaties in omstandigheden waarin voor de Emittent of de Joint Lead Managers een verplichting ontstaat om een prospectus of aanvulling voor deze Openbare Aanbidding te publiceren.

Dit Prospectus vormt geen aanbod om de Obligaties te verkopen of verzoek tot het maken van een aanbod om de Obligaties te kopen in rechtsgebieden en/of aan personen waaraan dergelijk aanbod of verzoek onwettig zou zijn. De verspreiding van dit Prospectus en het aanbod en de verkoop van Obligaties kan in bepaalde rechtsgebieden aan wettelijke beperkingen onderworpen zijn. De Emittent en de Joint Lead Managers verklaren op geen enkele wijze dat dit Prospectus op wettelijke wijze kan worden verspreid, of dat de Obligaties op wettelijke wijze mogen worden aangeboden, in overeenstemming met de toepasselijke registratie of andere vereisten in dergelijk rechtsgebied, of krachtens een daaronder beschikbare vrijstelling, en nemen geen enkele aansprakelijkheid op zich om dergelijke verspreiding of aanbod mogelijk te maken. In het bijzonder hebben de Emittent of de Joint Lead Managers geen enkele actie ondernomen om een openbare aanbidding van de Obligaties of de verspreiding van dit Prospectus toe te laten in een ander rechtsgebied dan België waarin dergelijke actie vereist is. Dienovereenkomstig mogen de Obligaties noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks worden aangeboden of verkocht, noch mag dit Prospectus of enige advertentie of andere documentatie met betrekking tot de aanbidding verspreid of gepubliceerd worden in enig rechtsgebied, behalve in omstandigheden die resulteren in de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving. Personen in wiens bezit dit Prospectus of enige Obligaties komen, moeten zich informeren over dergelijke beperkingen op de verspreiding van dit Prospectus en het aanbod en de verkoop van Obligaties, en moeten deze beperkingen naleven.

De Emittent geeft toestemming voor het gebruik van dit Prospectus in het kader van een openbare aanbidding in België tot de laatste dag van de Inschrijvingsperiode (ongeacht de vervroegde afsluiting ervan zoals hieronder opgenomen in Deel XIII (*Inschrijving en Verkoop*)) door elke financiële tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) die gemachtigd is om zulke aanbiedingen te doen onder de Richtlijn betreffende Markten voor Financiële Instrumenten (Richtlijn 2004/39/EG) (elk een **Financiële Tussenpersoon**).

Elke Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) die dit Prospectus wenst te gebruiken in het kader van een Toegelaten Openbare Aanbidding is verplicht, voor de duur van de relevante inschrijvingsperiode, op zijn website te vermelden dat hij dit Prospectus gebruikt voor een openbare aanbidding met de toestemming van de Emittent en in overeenstemming met de voorwaarden daaraan verbonden.

In geval binnen de periode waarvoor de Emittent toestemming gaf om dit Prospectus te gebruiken een openbare aanbidding werd gedaan in België, aanvaardt de Emittent de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus zoals verder uiteengezet. Noch de Emittent noch de Joint Lead Managers zijn evenwel verantwoordelijk voor de handelingen van een Financiële Tussenpersoon, met inbegrip van het respecteren van de gedragsregels of andere wettelijke, reglementaire of deontologische vereisten met betrekking tot zulk aanbod.

Noch de Emittent, noch de Joint Lead Managers hebben hun toelating gegeven voor het doen van een openbare aanbidding van Obligaties door enige persoon, en dergelijke persoon mag dit Prospectus niet gebruiken in het kader van zijn aanbod van Obligaties, behoudens in geval (a) het aanbod door een Financiële Tussenpersoon (zoals hierboven gedefinieerd) gebeurt in België of (b) het aanbod wordt gedaan onder omstandigheden die vallen onder één van de uitzonderingen op de verplichting om een prospectus te publiceren onder de Prospectusrichtlijn. Ongeoorloofde aanbiedingen worden niet gedaan door of voor

rekening van de Emittent of de Joint Lead Managers en noch de Emittent noch de Joint Lead Managers zijn aansprakelijk of verantwoordelijk voor de handelingen van een persoon die een ongeoorloofde aanbieding doet.

Elk aanbod of elke verkoop van Obligaties door enige andere Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) moet gedaan worden onder de voorwaarden en afspraken overeengekomen tussen zulke Financiële Tussenpersoon en de belegger, met inbegrip van de prijs, de allocatie en de kosten of belastingen gedragen door de belegger. Noch de Emittent noch de Joint Lead Managers zijn partij bij de afspraken en voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties tussen zulke Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) en een belegger. Dit Prospectus bevat geen voorwaarden van en afspraken met de Financiële Tussenpersonen (andere dan de Joint Lead Managers). De afspraken en voorwaarden met betrekking tot de verkoop of aanbieding van Obligaties moeten aan de belegger worden verstrekt door de Financiële Tussenpersoon tijdens de Inschrijvingsperiode. Noch de Emittent, noch de Joint Lead Managers zijn aansprakelijk voor deze informatie.

Voor een beschrijving van verdere beperkingen van aanbiedingen of verkopen van Obligaties en de verspreiding van dit Prospectus wordt verwezen naar Deel XIII (*Inschrijving en Verkoop*) hieronder.

Dit Prospectus dient te worden gelezen in samenhang met (de relevante onderdelen van) alle documenten die hierin zijn opgenomen door middel van verwijzing, waarvoor wordt verwezen naar Deel IV (*Documenten opgenomen door middel van verwijzing*). Dit Prospectus zal gelezen en uitgelegd worden op zulke wijze dat dergelijke documenten opgenomen zijn in en onderdeel uitmaken van dit Prospectus.

Behalve de Emittent heeft geen enkele andere partij onafhankelijk de informatie in dit document gecontroleerd. Bijgevolg wordt er geen verklaring, garantie of verbintenis, uitdrukkelijk of impliciet, gedaan en geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard door de Joint Lead Managers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie vervat of opgenomen in dit Prospectus of enige andere informatie verstrekt in verband met de Emittent of de aanbieding van de Obligaties. De Joint Lead Managers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid, of die nu voortvloeit uit onrechtmatige daad of uit contractuele relaties of in enig ander geval, met betrekking tot de informatie vervat in dit Prospectus of hierin opgenomen door middel van verwijzing of enige andere informatie in verband met de Emittent, de aanbieding van de Obligaties of de verdeling van de Obligaties.

Niemand is gemachtigd om gegevens te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen, noch om enige informatie te verstrekken of enige verklaring af te leggen die niet strookt met de inhoud van het Prospectus, noch om enige andere informatie te verstrekken in verband met de Obligaties, en indien dergelijke informatie of verklaringen toch worden verstrekt of afgelegd dan mag men er niet van uitgaan dat dergelijke informatie werd goedgekeurd door de Emittent of de Joint Lead Managers.

Noch dit Prospectus, noch enige andere informatie die wordt verstrekt in verband met het aanbod van de Obligaties (a) is bedoeld als basis voor een beoordeling van de kredietwaardigheid of een andere beoordeling of (b) mag worden beschouwd als een aanbeveling van de Emittent of de Joint Lead Managers dat een ontvanger van dit Prospectus (en/of van enige andere informatie in verband met het aanbod van de Obligaties) Obligaties zou moeten kopen. Elke belegger die een aankoop van de Obligaties overweegt, moet zijn eigen onafhankelijk onderzoek doen van de financiële toestand, de bedrijfsactiviteiten en de kredietwaardigheid van de Emittent.

Sommige verklaringen in dit Prospectus kunnen worden beschouwd als toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen bevatten verklaringen over plannen, objectieven, doelen, strategieën, toekomstige operaties en prestaties van de Emittent en de veronderstellingen die aan deze toekomstgerichte verklaringen ten grondslag liggen. Wanneer zij in dit Prospectus worden gebruikt, geven de woorden “anticipeert”, “schat”, “verwacht”, “gelooft”, “beoogt”, “plant”, “streeft”, “tracht”, “kan”, “zal”, “moet” en iedere gelijkaardige uitdrukking aan dat het om een toekomstgerichte verklaring gaat. De Emittent

heeft deze toekomstgerichte verklaringen gebaseerd op de huidige inzichten van zijn management met betrekking tot toekomstige gebeurtenissen en financieel rendement. Hoewel de Emittent gelooft dat de verwachtingen, schattingen en vooruitzichten weergegeven in deze toekomstgerichte verklaringen redelijk zijn op de datum van dit Prospectus, kunnen de uiteindelijke resultaten van de Emittent verschillen van de verwachte, geschatte of voorspelde resultaten, indien een of meer risico's of onzekerheden zich materialiseren, zoals diegene die hieronder worden opgesomd of diegene die op andere wijze zijn geïdentificeerd in dit Prospectus, of indien enige veronderstelling van de Emittent onvolledig of onjuist blijkt te zijn.

De risico's en onzekerheden waarnaar hierboven worden verwezen bevatten:

- het vermogen van de Emittent om de groei van zijn onderneming te bereiken en te beheren;
- de prestatie van de markten in België, Nederland, Frankrijk en de ruimere regio waarin de Emittent opereert;
- het vermogen van de Emittent om de winst te genereren die het verwacht van bestaande en toekomstige projecten en uit investeringen die het doet of van plan is te doen;
- het vermogen van de Emittent om externe financiering te verkrijgen of om voldoende kapitaal aan te houden om zijn bestaande en toekomstige investeringen en projecten te financieren;
- veranderingen in politieke, sociale, juridische of economische omstandigheden in de markten waarin de Emittent en zijn klanten opereren; en
- handelingen gesteld door de joint venture partners van de Emittent die niet in overeenstemming zouden zijn met haar beleid en doelstellingen.

De bovenstaande lijst met belangrijke factoren is niet exhaustief; bij de evaluatie van toekomstgerichte verklaringen moeten beleggers zorgvuldig bovenstaande factoren en andere onzekerheden en gebeurtenissen, alsmede andere risico's vermeld in dit Prospectus, in overweging nemen.

Alle toekomstgerichte verklaringen in dit Prospectus zijn enkel afgelegd op de datum van dit Prospectus. Onverminderd enige verplichtingen onder toepasselijke wetten en regelgevingen, wijst de Emittent uitdrukkelijk enige verplichting of belofte af om na datum van dit Prospectus aanpassingen of wijzigingen aan toekomstgerichte verklaringen hierin verrat aan te brengen teneinde enige verandering in de verwachtingen of wijziging van de gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop zulke toekomstgerichte verklaringen zijn gebaseerd, weer te geven.

Noch de toegelaten beschikbaarstelling van dit Prospectus, noch enige verkoop hieraan gekoppeld, impliceren dat de informatie in dit Prospectus nog steeds correct is na de datum van dit document of op enige andere wijze impliceren dat er geen verandering is opgetreden in de activiteiten of toestand (financieel of anderszins) van de Emittent na de datum van dit Prospectus of na de datum waarop dit Prospectus het meest recent is gewijzigd of aangevuld, of dat enige andere informatie in verband met de Obligaties, correct is op enig ogenblik na de datum waarop deze informatie verstrekt is of, indien verschillend, de datum vermeld in het document dat die informatie bevat. De Joint Lead Managers en de Emittent verbinden er zich uitdrukkelijk niet toe om de activiteiten of toestand (financieel of anderszins) van de Emittent en de Groep na te gaan gedurende de looptijd van de Obligaties.

Dit Prospectus bevat verschillende bedragen en percentages die zijn afgerond en, bijgevolg kan het zijn dat wanneer deze bedragen en percentages worden opgeteld, deze niet volledig overeenstemmen met het totaal.

Verwijzingen in dit deel "Openbare Aanbieding in België" naar een "Joint Lead Manager" bevat tevens de entiteit in diens hoedanigheid van Coördinator.

De Obligaties zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Amerikaanse *Securities Act* van 1933, zoals gewijzigd (de **Securities Act**), of de effectenwetgeving van enige staat of ander rechtsgebied van de Verenigde Staten. De Obligaties worden uitsluitend aangeboden en verkocht buiten de Verenigde Staten aan niet-Amerikaanse onderdanen op basis van *Regulation S* onder de Securities Act (**Regulation S**). De Obligaties mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd binnen de Verenigde Staten of aan of voor rekening of in het voordeel van Amerikaanse onderdanen (zoals gedefinieerd in Regulation S), tenzij zij zijn geregistreerd of krachtens de toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de Securities Act. Voor een verdere beschrijving van bepaalde beperkingen op het aanbod en de verkoop van de Obligaties en op de verspreiding van dit document wordt verwezen naar Deel XIII (*Inschrijving en Verkoop*).

Alle verwijzingen in dit document naar euro, EUR en € verwijzen naar de munteenheid die werd ingevoerd bij het begin van de derde fase van de Europese economische en monetaire unie krachtens het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, zoals gewijzigd.

3. WAARSCHUWING

Het Prospectus werd opgesteld om informatie te geven over de Openbare Aanbieding. Wanneer potentiële beleggers de beslissing nemen om te beleggen in de Obligaties, moeten zij zich daarvoor baseren op hun eigen onderzoek van de Emittent en de Voorwaarden van de Obligaties, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de daaraan verbonden voordelen en risico's, alsook de voorwaarden van de Openbare Aanbieding zelf. De beleggers moeten zelf beoordelen, samen met hun eigen raadgevers indien nodig, of de Obligaties voor hen geschikt zijn, gelet op hun persoonlijk inkomen en hun financiële toestand. In geval van twijfel over het risico dat de aankoop van de Obligaties inhoudt, moeten beleggers zich ervan onthouden om in de Obligaties te beleggen.

De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke bepalingen, fiscaliteit, boekhoudprincipes of vergelijkingen van dergelijke principes, rechtsvormen van vennootschappen of contractuele relaties die zijn vermeld in het Prospectus mogen in geen geval geïnterpreteerd worden als beleggings-, juridisch en/of fiscaal advies voor potentiële beleggers. Potentiële beleggers worden verzocht om hun eigen adviseur, hun eigen financieel adviseur of andere adviseurs te raadplegen voor wat betreft de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verbonden zijn aan de inschrijving op de Obligaties.

In geval van belangrijke nieuwe ontwikkelingen, materiële vergissingen of onjuistheden, die de beoordeling van de Obligaties zouden kunnen beïnvloeden, en die voorkomen of worden ontdekt tussen het ogenblik van goedkeuring van het Prospectus en het ogenblik waarop de verhandeling op een gereguleerde markt aanvangt, moet de Emittent een aanvulling op het Prospectus publiceren die deze informatie bevat. Deze aanvulling zal worden gepubliceerd in overeenstemming met dezelfde regels als het Prospectus, en zal worden bekendgemaakt op de website van de Emittent. De Emittent moet er voor zorgen dat deze aanvulling zo snel mogelijk na het zich voordoen van een dergelijke nieuwe, belangrijke factor wordt bekendgemaakt.

4. VERDERE INFORMATIE

Voor meer informatie over de Emittent, gelieve contact op te nemen met:

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Meise/Wolvertem
Belgium
Tel.: 0032 52 338 400
www.wdp.be

DEEL IV: DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING

Dit Prospectus bestaat uit het jaarlijks financieel verslag 2013 van de Emittent, dat een registratiedocument is in de zin van artikel 28 van de Belgische wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de **Prospectuswet**), deze verrichtingsnota (met inbegrip van de samenvatting) van 19 mei 2014 (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) (samen het **Prospectus**). Dit Prospectus dient te worden gelezen en geïnterpreteerd in combinatie met: (i) de niet-gecontroleerde verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Emittent voor het kwartaal eindigend op 31 maart 2014, (ii) de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Emittent voor de boekjaren eindigend op 31 december 2012 en 31 december 2011, telkens samen met het verslag van de commissaris daarover, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2012 van de Emittent, respectievelijk het jaarlijks financieel verslag 2011 van de Emittent en (iii) de andere persberichten hieronder opgesomd, die eerder zijn gepubliceerd of gelijktijdig met dit Prospectus worden bekendgemaakt. Dit Prospectus is goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de Prospectuswet op 19 mei 2014. De goedkeuring door de FSMA houdt geen beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van de transactie of de Emittent.

Deze documenten, die werden neergelegd bij de FSMA, worden opgenomen in, en maken deel uit van, dit 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 dit Prospectus voor zover een verklaring in dit Prospectus zulke vroegere verklaring wijzigt of vervangt. Dergelijke gewijzigde of vervangen verklaringen zullen geen deel uitmaken van dit Prospectus, behalve zoals aldus gewijzigd of vervangen.

De commissaris van de Emittent, Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises (commissaris van de Emittent (met maatschappelijke zetel Berkenlaan 8b, 1831 Diegem, België)) en een lid van het "Institut des Réviseurs d'Entreprises/Instituut van de Bedrijfsrevisoren" heeft de geconsolideerde jaarrekening van de Emittent voor de boekjaren eindigend op 31 december 2013, 31 december 2012 en 31 december 2011, gecontroleerd, en heeft een verklaring zonder voorbehoud over deze geconsolideerde jaarrekeningen afgeleverd.

Kopieën van documenten opgenomen door middel van verwijzing in dit Prospectus kunnen (kosteloos) worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Emittent, op de website van de Emittent (www.wdp.be) of op de website van Euronext Brussels (www.nyx.com).

De Emittent bevestigt dat zij de goedkeuring van haar commissaris heeft verkregen voor de opname, respectievelijk de opname door middel van verwijzing, in dit Prospectus van de verslagen van de commissaris voor de boekjaren eindigend op 31 december 2013, 31 december 2012 en 31 december 2011.

De onderstaande tabel bevat de verwijzingen naar de relevante pagina's van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Emittent voor de boekjaren eindigend op 31 december 2013, 31 december 2012 en 31 december 2011. Behalve voor de informatie opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2013 van de Emittent, dat het registratiedocument van dit Prospectus vormt, 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 Emittent voor het boekjaar eindigend op 31 december 2013 – WDP Jaarlijks Financieel Verslag 2013

Risicofactoren	p. 3-13
Strategie	p. 21-29

Beheerverslag	p. 31-103
Vastgoedverslag	p. 113-131
Verklaringen van de statutaire zaakvoerder	p. 153-155
Geconsolideerde jaarrekening	p. 161-171
Toelichtingen	p. 173-219
Verslag van de commissaris	p. 221-226
Permanent document	p. 237-248
Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en fiscale statuten	p. 249-253

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Emittent voor het boekjaar eindigend op 31 december 2012 – WDP Jaarlijks Financieel Verslag 2012

Beheerverslag	p. 27-104
Geconsolideerde jaarrekening	p. 165-176
Toelichtingen	p. 177-222
Verslag van de commissaris	p. 223-228

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Emittent voor het boekjaar eindigend op 31 december 2011 – WDP Jaarlijks Financieel Verslag 2011

Beheerverslag	p. 20-97
Geconsolideerde jaarrekening	p. 144-153
Toelichtingen	p. 154-192
Verslag van de commissaris	p. 193-196

Persberichten

- 30 april 2014: “Voorwaarden betreffende het keuzedividend”
- 2 mei 2014: “WDP verwerft vier sites in de Benelux voor ruim 50 miljoen euro en volgt zo het groeiplan 2013-16, gezien intussen reeds 50% van de beoogde groei is geïdentificeerd”
- 7 mei 2014: “Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over de periode 01.01.2014 - 31.03.2014”
- 19 mei 2014: “WDP kondigt twee referentietransacties aan in Nederland voor 70 miljoen euro via aankoop strategisch distributieplatform en voorverhuurd nieuwbouwproject – Geïdentificeerde groei binnen groeiplan 2013-16 bedraagt 60% van doelstelling”

DEEL V: VOORWAARDEN VAN DE OBLIGATIES

Wat hierna volgt, is de tekst van de Voorwaarden van de Obligaties (zoals hieronder gedefinieerd), behalve de cursief gedrukte paragrafen die moeten worden gelezen als aanvullende informatie.

De uitgifte van 3,375 % vastrentende obligaties met vervaldatum 13 juni 2021 (de **Vervaldatum**) voor een verwacht bedrag in hoofdsom van minimum EUR 75.000.000 en maximum EUR 125.000.000 (de **Obligaties**) werd goedgekeurd door een besluit van de Raad van Bestuur van De Pauw NV, statutair zaakvoerder van WDP Comm. VA (de **Emittent**) op 16 mei 2014. De Obligaties worden uitgegeven onder de voorwaarden en met toepassing van een overeenkomst van financiële dienstverlening (*Domiciliary, Paying, Calculation and Listing Agency Agreement*) afgesloten omstreeks 19 mei 2014 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd en/of aangevuld en/of gecoördineerd, de **Agentovereenkomst**) afgesloten tussen de Emittent en BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor die optreedt als onder andere domiciliërsagent, berekeningsagent, betaalagent en noteringsagent (de **Agent**, waarbij dit begrip de rechtsopvolgers onder de Agentovereenkomst omvat of de instelling of instellingen overeenkomstig de Agentovereenkomst aangeduid ter vervanging van de Agent). Kopieën van de Agentovereenkomst en de Clearingovereenkomst (zoals hieronder gedefinieerd) zijn tijdens de normale openingsuren ter inzage op het aangeduide adres van de Agent. Het aangeduide adres van de Agent is Louis Schmidtdaan 2, 1040 Brussel, België. De Obligatiehouders zijn gehouden door en worden geacht kennis te hebben van alle bepalingen van de Agentovereenkomst die op hen van toepassing zijn.

Verwijzingen hierin naar **Voorwaarden** zijn, tenzij de context anders vereist, verwijzingen naar de genummerde paragrafen hieronder.

1. VORM, MUNTEENHEID, NOMINALE WAARDE

De Obligaties worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde obligaties overeenkomstig artikel 468 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en kunnen niet fysiek worden geleverd. De Obligaties zullen bij uitgifte uitsluitend worden vertegenwoordigd door een boeking op rekening bij het clearingsysteem van de Nationale Bank van België (de **NBB**) of enige rechtsopvolger daarvan (het **Clearingsysteem**). De Obligaties kunnen door hun houders worden gehouden via deelnemers aan het Clearingsysteem, met inbegrip van Euroclear Bank NV/SA (**Euroclear**) en Clearstream Banking, *société anonyme*, Luxembourg (**Clearstream, Luxembourg**) en via andere financiële tussenpersonen die op hun beurt de Obligaties aanhouden via Euroclear, Clearstream, Luxembourg of andere deelnemers aan het Clearingsysteem. De Obligaties zijn aanvaard voor clearing in het Clearingsysteem en zijn bijgevolg onderworpen aan de toepasselijke Belgische clearing regelgeving, met inbegrip van de Wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten, de Koninklijke Besluiten van 26 mei 1994 en 14 juni 1994 die deze wet uitvoeren en het Reglement van het Clearingsysteem van de NBB alsook haar bijlagen, zoals uitgevaardigd en gewijzigd door de NBB van tijd tot tijd (de wetten, koninklijke besluiten en reglementen, zoals gewijzigd, waarnaar in deze Voorwaarde wordt verwezen, vormen samen de **Regels van het Clearingsysteem**). De Obligaties worden overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. De Obligaties kunnen niet worden omgezet in obligaties aan toonder.

Indien de Obligaties op eender welk ogenblik worden overgedragen aan een ander clearingsysteem dat niet of slechts gedeeltelijk wordt beheerd door de NBB, zullen de bepalingen hierboven *mutatis mutandis* van toepassing zijn op dergelijk ander clearingsysteem en de beheerder van dergelijk ander clearingsysteem, of op elk ander bijkomend clearingsysteem beheerder van dergelijk ander clearingsysteem (elk ander clearingsysteem, een **Alternatief Clearingsysteem**) en zullen alle verwijzingen in deze Voorwaarden naar het “Clearingsysteem” geacht worden verwijzingen te zijn naar het Alternatief Clearingsysteem.

Obligatiehouders kunnen al hun rechten uitoefenen, met inbegrip van hun stemrechten, rechten om verzoeken te maken of toestemmingen te verlenen en andere associatieve rechten (zoals bepaald in artikel 474 van het Wetboek van vennootschappen), na voorlegging van een attest, opgesteld door de NBB, Euroclear, Clearstream, Luxembourg of enige andere deelnemer aan het Clearingsysteem die toelating heeft in België om rekeningen van gedematerialiseerde effecten aan te houden, dat hun belang in de Obligaties weergeeft (of het belang van de financiële instelling via dewelke hun Obligaties gehouden worden bij de NBB, Euroclear, Clearstream, Luxembourg of dergelijke andere deelnemer aan het Clearingsysteem, in welk geval een attest opgesteld door die financiële instelling eveneens vereist zal zijn).

De Obligaties hebben elk een nominale waarde van EUR 1.000 (de **Nominale Waarde**).

2. STATUS VAN DE OBLIGATIES

De Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-achtergestelde en (zonder afbreuk te doen aan Voorwaarde 3 (*Negatieve zekerheid*) hierna) niet door Zekerheden gedekte verbintenissen van de Emittent en zullen onderling in gelijke rang (*pari passu*) komen en nemen een gelijke rang met alle andere bestaande en toekomstige niet door Zekerheden gedekte en niet-achtergestelde verbintenissen van de Emittent, met uitzondering van de verbintenissen die bevoorrecht zijn krachtens bepalingen van dwingend recht.

3. NEGATIEVE ZEKERHEID

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

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

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

Het verbod vervat in deze Voorwaarde 3 (*Negatieve zekerheid*), is niet van toepassing op Zekerheden die bestaan voordat een entiteit een Dochtervennootschap wordt, op voorwaarde dat zulke Zekerheid niet werd verstrekt met het oog op de verwerving van zulke onderneming of entiteit als Dochtervennootschap en op voorwaarde dat de hoofdsom van de Relevante Schuld nadien niet wordt verhoogd.

4. DEFINITIES

Woorden met hoofdletter genoemd in deze Voorwaarden hebben de betekenis er in deze Voorwaarde 4 aan gegeven, tenzij elders gedefinieerd in deze Voorwaarden:

Aandeelhouders betekent de houders van aandelen in de Emittent.

Agent heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze voorwaarden.

Alternatief Clearingsysteem heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 1 (*Vorm, munteenheid, nominale waarde*).

Belastingen heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 8 (*Belastingen*).

Berekeningsagent heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging*).

Buitengewoon Besluit betekent een besluit genomen op een vergadering van Obligatiehouders behoorlijk opgeroepen en gehouden in overeenstemming met de Voorwaarden en het Wetboek van vennootschappen, met een meerderheid van ten minste drie vierde van de uitgebrachte stemmen.

Clearingovereenkomst betekent de overeenkomst van dienstverlening inzake de uitgifte van gedematerialiseerde obligaties tussen de Emittent, de Agent en de NBB aangaan op of rond de Uitgiftedatum.

Clearingsysteem heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 1 (*Vorm, munteenheid, nominale waarde*).

Clearstream, Luxembourg betekent Clearstream Banking, *société anonyme*, Luxembourg, 42, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Groot-Hertogdom Luxembourg.

Controlewijziging heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging*).

Controlewijziging Besluiten betekent een of meerdere besluiten die rechtsgeldig worden genomen door de algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent tot goedkeuring van Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging*).

Controlewijziging Put heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging*)

Controlewijziging Put Datum is de veertiende TARGET Werkdag na afloop van de Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode.

Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode betekent de periode die aanvangt op de datum van de Controlewijziging en eindigt 90 kalenderdagen volgend op de datum van de Controlewijziging, of, indien later, 90 kalenderdagen volgend op de datum waarop een Kennisgeving van Controlewijziging is gegeven aan de Obligatiehouders zoals voorzien in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging*).

De Pauw betekent De Pauw NV, een Belgische naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te Blakebergen 15, 1861 Meise (Wolvertem) met ondernemingsnummer 0407.863.818 (RPR Brussel), die de statutaire zaakvoerder is van de Emittent.

Dochtervennootschap betekent een dochtervennootschap in de zin van artikel 6, 2° van het Wetboek van Vennootschappen.

EUR, euro of € betekent de munt ingevoerd bij de start van de derde fase van de Europese economische en monetaire unie krachtens het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, zoals gewijzigd.

Euroclear betekent Euroclear Bank SA/NV.

Financiële Lasten betekent, voor elke Relevante Periode, het totale bedrag van geconsolideerde financiële lasten van de Groep, verminderd met de geconsolideerde financiële inkomsten van de Groep, zonder de negatieve of positieve waardering van financiële instrumenten (IAS 39) uitgedrukt in de resultatenrekening in rekening te brengen, zoals die worden uitgedrukt in de betrokken geconsolideerde jaarrekeningen.

Geconsolideerde EBITDA betekent, voor elke Relevante Periode, het “Bedrijfsresultaat voor het resultaat op de portefeuille”, zoals dit wordt uitgedrukt in de betrokken geconsolideerde jaarrekeningen.

Geconsolideerde Schuldgraad betekent de verhouding tussen de Geconsolideerde Totale Schuld en de totale activa van de Groep in overeenstemming met de berekeningsmethodes opgelegd door het Koninklijk Besluit, zoals elk van het voorgaande wordt uitgedrukt in de betrokken geconsolideerde jaarrekeningen *c.q.* halfjaarrekeningen op datum van deze jaarrekeningen *c.q.* halfjaarrekeningen.

Geconsolideerde Totale Schuld betekent op ieder ogenblik de Schuldenlast van de Groep.

Groep betekent de Emittent en haar Dochtervennootschappen van tijd tot tijd.

Interest Betaaldatum heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 5.1 (*Interestvoet en Interest Betaaldata*).

Interestsperiode betekent de periode die start op (en met inbegrip van) de Uitgiftedatum en die eindigt op (maar uitgezonderd) de eerste Interest Betaaldatum en elke daaropvolgende periode startend op (en met inbegrip van) een Interest Betaaldatum en eindigend op (maar uitgezonderd) de eerstvolgende Interest Betaaldatum.

Interestvoet heeft de betekenis die aan deze term is gegeven in Voorwaarde 5.1 (*Interestvoet en Interest Betaaldata*).

Kennisgeving van Controlewijziging heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde DEEL V:6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging*).

Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging*).

Koninklijk Besluit betekent het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Long Stop Datum betekent 30 juni 2015.

Materiële Dochtervennootschap betekent:

- (a) een Dochtervennootschap waarvan het bedrijfsresultaat 10% of meer van het geconsolideerde bedrijfsresultaat van de Groep bedraagt of waarvan de activa 10% of meer

van de totale geconsolideerde activa van de Groep bedraagt. Deze geconsolideerde bedrijfsresultaten of activa worden gemeten op basis van de meest recente beschikbare geconsolideerde jaarrekeningen van de Emittent.

- (b) WDP Nederland;
- (c) WDP France; en
- (d) enige Dochtervennootschap waarnaar alle of een substantieel deel van de activa en passiva zijn getransfereerd afkomstig van een andere Dochtervennootschap die onmiddellijk voor deze transfer een Materiële Dochtervennootschap was.

NBB heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 1 (*Vorm, munteenheid, nominale waarde*).

Nominale Waarde heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 1 (*Vorm, munteenheid, nominale waarde*).

Obligatiehouder betekent, in verband met elke Obligatie, de persoon die daartoe gerechtigd is in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en de Regels van het Clearingsysteem.

Obligaties heeft de betekenis aan die term gegeven in de preambule van deze Voorwaarden.

een **persoon** omvat een natuurlijke persoon, rechtspersoon, vennootschap, firma, maatschap, joint venture, onderneming, vereniging, organisatie, trust, staat of overheidsinstelling (telkens al dan niet met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid).

Persoonlijke Zekerheid betekent, met betrekking tot enige Relevante Financiële Schulden van een persoon, elke verplichting van een andere persoon om dergelijke Relevante Financiële Schulden te betalen, daaronder begrepen (zonder beperking): (a) elke verplichting om zulke Relevante Financiële Schulden te kopen; (b) elke verplichting om een lening of fondsen te verstrekken voor de aflossing van zulke Relevante Financiële Schulden; (c) enige waarborg tegen de gevolgen van het in gebreke blijven om dergelijke Relevante Financiële Schulden te betalen; en (d) enige andere overeenkomst die een persoon aansprakelijk stelt voor de betaling van dergelijke Relevante Financiële Schulden.

Put Terugbetalingsbedrag heeft de betekenis aan deze term gegeven in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging*).

Raad van Bestuur betekent de raad van bestuur van De Pauw of enig comité of gevolmachtigde daarvan, behoorlijk gemachtigd om te handelen voor rekening van respectievelijk de raad van bestuur en de Emittent.

Regels van het Clearingsysteem heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 1 (*Vorm, munteenheid, nominale waarde*).

Relevante Datum betekent, in verband met enige Obligatie, de laatste van de volgende data:

- (a) de datum waarop betaling voor het eerst verschuldigd is; en
- (b) indien enig betaalbaar bedrag onrechtmatig wordt achtergehouden of geweigerd, de datum waarop de volledige betaling van het uitstaande bedrag wordt gedaan (of indien eerder) de datum waarop kennisgeving behoorlijk werd gegeven door de Emittent aan de Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 14 (*Kennisgevingen*) dat zulke betaling zal worden gemaakt, op voorwaarde dat zulke betaling effectief gedaan wordt zoals bepaald in de Voorwaarden.

Relevante Financiële Schulden betekent elke huidige of toekomstige schuld (in hoofdsom, premie, interest of een ander bedrag) wegens of met betrekking tot (i) geleende bedragen, (ii) enig bedrag opgenomen onder (wissel)acceptatieleningen of een gedematerialiseerd equivalent daarvan, (iii) enig bedrag opgehaald krachtens enige *note purchase facility* of de uitgifte van obligaties, schuldbrieven, *debenture stock*, *loan capital*, *loan stock*, kasbons, *commercial paper* of andere effecten aangeboden, uitgegeven of verspreid door middel van een openbare aanbidding, een private plaatsing, als vergoeding voor een acquisitie of op enige andere wijze, uitgegeven voor geld of geheel of deels voor een andere vergoeding dan een vergoeding in geld (iv) het bedrag verschuldigd onder enige leasing of enig huurkoopcontract dat, overeenkomstig IFRS, behandeld zou worden als een financiële leasing ("*finance or capital lease*"), (v) verkochte of verdisconteerde vorderingen (tenzij en in de mate de vorderingen worden verkocht zonder verhaal), (vi) enig bedrag verschuldigd onder een voorschot of een uitgestelde koopverkoopovereenkomst indien de belangrijkste reden om toe te treden tot die overeenkomst betrekking heeft op financiering, of (vii) bedragen opgehaald onder enige andere transactie met het commercieel effect van een lening en dat overeenkomstig IFRS als lening wordt beschouwd.

Relevante Periode betekent elke periode van twaalf maanden eindigend op de laatste dag van elk boekjaar van de Emittent en elke periode van twaalf maanden eindigend op de laatste dag van de eerste helft van elk boekjaar van de Emittent.

Relevant Rechtsgebied heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 8 (*Belastingen*).

Relevante Schulden betekent enige bestaande of toekomstige Relevante Financiële Schuld van de Emittent of enige Dochtervennootschap in de vorm van, of vertegenwoordigd door, obligaties, *notes*, of andere effecten die momenteel genoteerd of verhandeld worden, of zouden kunnen worden, op een effectenbeurs, *over the counter* of enige andere effectenmarkt.

Rentedekking betekent de verhouding tussen de Geconsolideerde EBITDA en de Financiële Lasten in verband met enige Relevante Periode, in overeenstemming met de berekeningsmethoden opgelegd door het Koninklijk Besluit, zoals elk van het voorgaande wordt uitgedrukt in de relevante geconsolideerde jaarrekeningen.

Risicolimiet heeft de betekenis die aan die term is gegeven in Voorwaarde 10 (*Verbintenissen*).

Rubriek betekent een rubriek van de relevante geconsolideerde jaarrekeningen van de Emittent.

Schuldenlast heeft de betekenis aan die term gegeven in artikel 27 §1, tweede, derde en vierde alinea van het Koninklijk Besluit.

Schuldgraad betekent de verhouding tussen de Schuldenlast en de totale activa van de Emittent in overeenstemming met de berekeningsmethodes opgelegd door het Koninklijk Besluit, zoals elk van het voorgaande wordt uitgedrukt in de betrokken enkelvoudige jaarrekeningen *c.q.* halfjaarrekeningen op datum van deze jaarrekeningen *c.q.* halfjaarrekeningen.

TARGET Systeem betekent het Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer (TARGET2) systeem, of enige opvolger daarvan.

TARGET Werkdag betekent een dag (anders dan een zaterdag of zondag) waarop het TARGET Systeem open is voor de afwikkeling van betalingen in euro en die een Werkdag is.

Terugbetalinsvoet betekent de uitkomst van de volgende mathematische functie:

$\text{MIN}(101\%; 100\% \times \text{Exp}(\text{T} \times 0,74720148386\%))$ en dit afgerond tot op het negende cijfer na de komma.

Waarbij

MIN de functie is die het lagere van de 2 uitkomsten selecteert.

T de tijd betekent, uitgedrukt in decimalen van een jaar, verlopen van de Uitgiftedatum (inbegrepen) tot de Controlewijziging Put Datum (niet inbegrepen).

Om enige twijfel te voorkomen, **Exp** betekent de exponentiële functie, wat betekent de functie ex , waarbij e het getal is (ongeveer 2,718) zodanig dat de functie ex gelijk is aan zijn eigen afgeleide.

Het Put Terugbetalingsbedrag van toepassing in het geval van een Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging zoals bedoeld in Voorwaarde 6.3 zal gelijk zijn aan het bedrag dat het laagste is van volgende twee mogelijkheden: (i) 101% van de Nominale Waarde of (ii) dergelijk percentage (hoger dan 100%) van de Nominale Waarde, dat als uitkomst geeft dat het bruto actuarieel rendement van een investeerder tussen de Uitgiftedatum en de datum van terugbetaling overeenkomstig Voorwaarde 6.3 niet hoger is dan de Interestvoet plus 0,75 punten.

Deze beperking volgt uit de toepassing van het Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 betreffende de inhouding van de roerende voorheffing. Het Put Terugbetalingsbedrag dat het resultaat is van deze formule kan lager zijn dan het bruto actuarieel rendement op de Uitgifteprijs zoals vermeld in het Prospectus.

Uitgiftedatum betekent 13 juni 2014.

Vervaldatum betekent 13 juni 2021.

Wanprestatie heeft de betekenis aan die term gegeven in Voorwaarde 9 (*Gevallen van wanprestatie*).

WDP France betekent WDP France SARL.

WDP Nederland betekent WDP Nederland N.V.

Werkdag betekent een dag (anders dan een zaterdag of zondag) waarop banken en wisselmarkten open zijn in Brussel.

Zekerheid betekent elke hypotheek, elke last, pand, voorrecht, of enige andere vorm van bezwaring of zakelijke zekerheid of enig mandaat tot vestiging daarvan, met inbegrip van, zonder beperking, enige andere gelijkaardige rechtsfiguur onder het recht van enig rechtsgebied, maar, voor alle duidelijkheid, met uitzondering van enige Persoonlijke Zekerheid.

Een verwijzing naar een wet of enige bepaling van enige wet wordt geacht ook te verwijzen naar iedere wijziging of wederinvoering daarvan of naar enige regelgeving die werd ingevoerd uit hoofde daarvan of uit hoofde van dergelijke wijziging of wederinvoering.

5. INTEREST

5.1 Interestvoet en Interest Betaaldata

Behoudens een verhoging zoals omschreven in Voorwaarde 6.3 (c) (Controlewijziging Besluiten), zal elke Obligatie interest opbrengen vanaf (en met inbegrip van) de Uitgiftedatum ten belope van 3,375% per jaar (de **Interestvoet**), berekend op de Nominale Waarde. De interest op elke Obligatie is jaarlijks betaalbaar na vervallen termijn op 13 juni van elk jaar (elk, een **Interest Betaaldatum**), te beginnen met de Interest Betaaldatum die valt op 13 juni 2015.

Wanneer interest moet worden berekend met betrekking tot enige periode die korter is dan een Interestperiode, zal die berekend worden op basis van (i) het aantal dagen in de relevante periode vanaf (en met inbegrip van) de eerste dag van zulke periode tot (maar uitgezonderd) de datum waarop de interest verschuldigd wordt gedeeld door (ii) het aantal dagen vanaf (en met inbegrip van) de voorgaande Interest Betaaldatum (of, bij afwezigheid daarvan, de Uitgiftedatum) tot (maar uitgezonderd) de eerstvolgende Interest Betaaldatum.

5.2 Vervallen van interesten

Elke Obligatie zal ophouden interest op te brengen vanaf (en met inbegrip van) haar Vervaldatum, tenzij de betaling van de hoofdsom onterecht werd ingehouden of geweigerd of indien een wanprestatie zich anderszins voordoet in verband met een betaling, in welk geval de interest zal blijven aangroeien aan een rente bepaald in Voorwaarde 5.1 (*Interestvoet en Interest Betaaldatum*) (zowel voor als na enige gerechtelijke uitspraak) tot de dag waarop alle tot op die dag verschuldigde sommen met betrekking tot die Obligatie zijn betaald door de Emittent aan de Agent ten gunste van de Obligatiehouders.

6. TERUGBETALING EN TERUGKOOP

6.1 Terugbetaling op Vervaldatum

Tenzij eerder teruggekocht en geannuleerd of terugbetaald zoals hierin voorzien, zullen de Obligaties worden terugbetaald aan hun Nominale Waarde op de Vervaldatum.

6.2 Terugbetaling om fiscale redenen

De Obligaties kunnen te allen tijde, naar keuze van de Emittent, geheel (maar niet gedeeltelijk) terugbetaald worden, mits kennisgeving van ten minste 30 dagen en maximum 60 dagen aan de Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 14 (Kennisgevingen) (waarbij deze kennisgeving onherroepelijk is), tegen hun Nominale Waarde (samen met interest aangegroeid tot (en met uitsluiting van) de datum die is bepaald voor de terugbetaling), indien:

- (a) de Emittent verplicht is of verplicht zal zijn om bijkomende bedragen te betalen zoals bepaald door, of waarnaar wordt verwezen in, Voorwaarde 8 (Belastingen) ten gevolge van (i) een wijziging in de wet- of regelgeving van, of van toepassing in, een Relevant Rechtsgebied of (ii) een wijziging in de toepassing of officiële interpretatie van deze wet- of regelgeving, waarbij deze wijzigingen van kracht worden op of na de Uitgiftedatum; en
- (b) deze verplichting door de Emittent niet kan worden vermeden door het nemen van redelijke maatregelen die voor hem beschikbaar zijn,

met dien verstande dat geen kennisgeving van terugbetaling zal worden gegeven eerder dan 90 dagen voor de vroegste datum waarop de Emittent verplicht zou zijn om dergelijke bijkomende bedragen te betalen, indien een betaling met betrekking tot de Obligaties dan verschuldigd zou zijn.

Voorafgaand aan de bekendmaking van een kennisgeving van terugbetaling krachtens deze paragraaf, zal de Emittent aan de Agent:

- (a) een certificaat afleveren dat is ondertekend door twee bestuurders van de statutaire zaakvoerder van de Emittent waarin wordt verklaard dat de Emittent het recht heeft om dergelijke terugbetaling uit te voeren en dat de feiten uiteenzet die aantonen dat de voorwaarden met betrekking tot het recht van de Emittent om tot terugbetaling over te gaan zijn vervuld; en

- (b) een opinie van een gerespecteerd advocatenkantoor afleveren die stelt dat de Emittent verplicht is of verplicht zal zijn, om dergelijke bijkomende bedragen te betalen ten gevolge van een dergelijke wijziging.

6.3 Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging

- (a) In geval van Controlewijziging

In het geval dat zich een Controlewijziging voordoet, dan zal elke Obligatiehouder het recht hebben om de Emittent te verplichten om alle of een deel van zijn Obligaties terug te betalen op de Controlewijziging Put Datum aan het Put Terugbetalingsbedrag (de **Controlewijziging Put**).

Voor de doeleinden van deze Voorwaarde, zal een **Controlewijziging** geacht worden zich voorgedaan te hebben indien:

- (i) een persoon of een groep van personen In Onderling Overleg Handelend de Controle verwerft over de Emittent; of
- (ii) een persoon of een groep van personen In Onderling Overleg Handelend de controle verwerft over de statutaire zaakvoerder (of één van de statutaire zaakvoerders, naargelang het geval) van de Emittent, in de zin van artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen;
- (iii) evenwel met dien verstande (x) dat wanneer de statutaire zaakvoerder (of enige statutaire zaakvoerder, naargelang het geval) niet langer (i) de statutaire zaakvoerder van de Emittent is of (ii) de beherende vennoot van de Emittent is, dit op zich geen Controlewijziging uitmaakt, en (y) dat “persoon” zoals gebruikt in de definitie van “Controlewijziging” geen personen omvat die verwanten zijn van een lid van de familie Jos De Pauw of die voor minstens 95% eigendom zijn van of worden gecontroleerd door, of verbonden zijn met (een of meer verwanten van) een of meer leden van de familie Jos De Pauw.

waarbij

- (i) **Controle** voor doeleinden van paragraaf (i) hierboven betekent (i) het verwerven of bezitten van 50% of meer van de stemrechten verbonden aan het totaal van de stemrechten in de Emittent, (ii) het recht hebben krachtens de statuten van de Emittent of op grond van overeenkomsten die gekend zijn door de Emittent om de meerderheid van de bestuurders van de Emittent te benoemen of te ontslaan of (iii) het verwerven of bezitten van een aantal stemrechten in de Emittent, zelfs indien dit kleiner is dan 50% van de uitstaande stemrechten in de Emittent, indien zulke verwerving of zulk bezit heeft geleid tot een verplicht openbaar bod op alle uitstaande aandelen van de Emittent; en
- (ii) **In Onderling Overleg Handelend** betekent een groep van personen die, krachtens een overeenkomst of akkoord (formeel of informeel), actief samenwerken, door het verwerven, rechtstreeks of onrechtstreeks, van aandelen in de Emittent of in de statutaire zaakvoerder door elk van hen, rechtstreeks of onrechtstreeks, om de controle te verwerven over de Emittent of de statutaire zaakvoerder.

Om dit recht uit te oefenen moet de betrokken Obligatiehouder bij de bank of andere financiële tussenpersoon via dewelke de Obligatiehouder de Obligaties aanhoudt (de **Financiële Tussenpersoon**) voor verdere aflevering aan de Emittent (met kopie aan het gespecificeerde kantoor van de Agent) een geldig ingevulde en ondertekende kennisgeving van uitoefening invullen en afgeven, in de vorm in bijlage van het Prospectus (een **Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put**), op enig ogenblik tijdens de Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode, met dien verstande dat de Obligatiehouders moeten nagaan bij hun Financiële Tussenpersoon, indien

van toepassing, wanneer deze Financiële Tussenpersoon instructies en Kennisgevingen van Uitoefening van de Controlewijziging Put dient te hebben ontvangen om de tijdslimieten te respecteren zodat dergelijke uitoefening uitwerking zou kunnen hebben. Door een Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put af te leveren, verbindt de Obligatiehouder zich ertoe om de Obligaties aan te houden tot de datum van effectieve terugbetaling van de Obligaties.

Betalingen met betrekking tot deze Obligaties zullen gedaan worden via overschrijving naar een euro rekening gehouden bij een bank in een stad of gemeente waar banken toegang hebben tot het TARGET Systeem zoals gespecificeerd door de betrokken Obligatiehouder in de betrokken Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put.

Enmaal afgeleverd zal een Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put onherroepelijk zijn en zal de Emittent alle Obligaties terugbetalen die het voorwerp uitmaken van de Kennisgevingen van Uitoefening van de Controlewijziging Put die afgeleverd zijn zoals hiervoor vermeld op de Controlewijziging Put Datum.

De Obligatiehouders moeten zich ervan bewust zijn dat het uitoefenen van de optie uiteengezet in deze Voorwaarde 6.3 enkel effect kan hebben naar Belgisch recht indien voorafgaand aan het vroegste van (a) de kennisgeving aan de Emittent door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de FSMA) van de neerlegging van een overnamebod ten aanzien van de Aandeelhouders van de Emittent of (b) het zich voordoen van een wijziging van de controle in de zin van artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen, de Controlewijziging Besluiten (i) werden goedgekeurd door de algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent en (ii) dergelijke besluiten werden neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel dan wel de op het relevante tijdstip bevoegde rechtbank van koophandel. Krachtens Voorwaarde 10, heeft de Emittent zich ertoe verbonden (a) om de Controlewijziging Besluiten ter goedkeuring voor te leggen aan een algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent vóór 30 juni 2015 met het oog op de neerlegging van de besluiten vóór 30 juni 2015, en (b) een kopie van de Controlewijziging Besluiten (indien en wanneer goedgekeurd) neer te leggen ten laatste op de Long Stop Datum ter griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel dan wel de op het relevante tijdstip bevoegde rechtbank van koophandel. De Emittent heeft zich er evenwel toe verbonden om de goedkeuring van de Controlewijziging Besluiten op de agenda te plaatsen van de algemene vergadering van aandeelhouders indien die zou worden bijeengeroepen voor de gewone algemene vergadering van aandeelhouders in 2015. Indien (i) de Emittent een kennisgeving ontvangt van de FSMA met betrekking tot een openbaar overnamebod aan de Aandeelhouders van de Emittent, of (ii) een controlewijziging in de zin van artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen doet zich voor, telkens (in geval (i) en (ii) vóór een dergelijke goedkeuring en neerlegging, dan zullen de Obligatiehouders niet het recht hebben om de optie onder Voorwaarde 6.3 uit te oefenen. Er bestaat geen garantie dat zulk besluit zal worden goedgekeurd op de algemene vergadering van Aandeelhouders.

Indien als gevolg van deze Voorwaarde 6.3, Obligatiehouders Kennisgevingen van Uitoefening van de Controlewijziging Put indienen met betrekking tot ten minste 85% van de totale Nominale Waarde van de Obligaties die op dat ogenblik uitstaan, kan de Emittent, mits kennisgeving van niet minder dan 15 noch meer dan 30 dagen aan de Obligatiehouders overeenkomstig Voorwaarde 14 (Kennisgevingen) (waarbij deze kennisgeving onherroepelijk zal zijn en de datum vastgesteld voor terugbetaling zal vermelden), alle (maar niet slechts een gedeelte) van de dan uitstaande Obligaties terugbetalen aan het Put Terugbetalingsbedrag. Betaling voor een dergelijke Obligatie geschiedt zoals hiervoor aangegeven.

Voor doeleinden van deze Voorwaarde 6.3 betekent:

Berekeningsagent: BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor of enige andere vooraanstaande investerings- of zakenbank die van tijd tot tijd wordt aangesteld door de Emittent

voor doeleinden van de berekening van het Put Terugbetalingsbedrag, en ter kennis gegeven aan de Obligatiehouders overeenkomstig Voorwaarde 14 (Kennisgevingen); en

Put Terugbetalingsbedrag betekent een bedrag per Obligatie berekend door de Berekeningsagent door de Terugbetalingsvoet te vermenigvuldigen met de Nominale Waarde van deze Obligatie en, indien nodig, het resultaat naar beneden af te ronden naar de dichtstbijzijnde eurocent, vermeerderd met alle vervallen maar onbetaalde interest van deze Obligatie tot de Controlewijziging Put Datum (niet inbegrepen).

(b) Kennisgeving van Controlewijziging

Binnen 5 Werkdagen volgend op een Controlewijziging zal de Emittent de Obligatiehouders daarvan op de hoogte brengen in overeenstemming met Voorwaarde 14 (Kennisgevingen) (een **Kennisgeving van Controlewijziging**). De Kennisgeving van Controlewijziging zal een verklaring bevatten die de Obligatiehouders op de hoogte brengt van hun recht om hun rechten uit te oefenen om terugbetaling te eisen van hun Obligaties krachtens deze Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouder in geval van Controlewijziging*). Dergelijke kennisgeving is onherroepelijk.

De Kennisgeving van Controlewijziging zal eveneens volgende informatie bevatten:

- (i) de aard van de Controlewijziging;
- (ii) de laatste dag van de Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode;
- (iii) de Controlewijziging Put Datum; en
- (iv) het Put Terugbetalingsbedrag.

De Agent is niet verplicht om toezicht te houden op, of om enige stappen te ondernemen om na te gaan of zich een Controlewijziging of een gebeurtenis die tot een Controlewijziging zou kunnen leiden, heeft voorgedaan of zich zou kunnen voordoen. De Agent zal ten opzichte van de Obligatiehouders of enige andere persoon niet verantwoordelijk of aansprakelijk zijn voor enig verlies dat voortvloeit uit het feit dat de Agent dit niet heeft gedaan.

(c) Controlewijziging Besluiten

Indien, op de Long Stop Datum:

- (i) de Controlewijziging Besluiten niet zijn goedgekeurd op een algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent; of
- (ii) de Controlewijziging Besluiten niet behoorlijk zijn neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel;

dan, zal de dan toepasselijke Interestvoet verhoogd worden met 0,50%, met ingang van de Interestperiode die een aanvang neemt op de eerste Interest Betaaldatum volgend op de Long Stop Datum, tot en met de laatste dag van de Interestperiode tijdens dewelke de Controlewijziging Besluiten werden goedgekeurd door een algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent en neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel.

6.4 Aankoop

De Emittent en elke Dochtervennootschap mag, mits naleving van de regels (zo er zijn) van een beurs waarop de Obligaties zijn genoteerd en toegelaten tot verhandeling (op het relevante tijdstip)

en mits naleving van alle andere toepasselijke regels, op elk moment Obligaties kopen in de open markt of anderszins en aan gelijk welke prijs.

6.5 Annulatie

Alle Obligaties die terugbetaald worden door de Emittent zullen geannuleerd worden en mogen niet heruitgegeven of wederverkocht worden. Obligaties die door de Emittent of enige van haar Dochtervennootschappen worden gekocht, mogen worden aangehouden, heruitgegeven of wederverkocht naar keuze van de Emittent of de betrokken Dochtervennootschap, of worden overgedragen aan de Agent voor annulering.

6.6 Meerdere kennisgevingen

Indien meer dan een kennisgeving van terugbetaling wordt gegeven krachtens deze Voorwaarde 6 (*Terugbetaling en terugkoop*), zal de eerste dergelijke kennisgeving primeren.

7. BETALINGEN

7.1 Hoofdsom en interest

Zonder afbreuk te doen aan artikel 474 van het Wetboek van vennootschappen zullen alle betalingen van hoofdsom en interest met betrekking tot de Obligaties gedaan worden via de Agent en het Clearingsysteem, overeenkomstig de Regels van het Clearingsysteem. De betaling aan het Clearingsysteem bevrijdt de Emittent van zijn betalingsverbintenissen krachtens de Obligaties met betrekking tot elk aldus betaald bedrag. De Obligatiehouders kunnen voor zulke betaalde bedragen de Emittent niet aanspreken, maar dienen hiervoor het Clearingsysteem of desgevallend enige deelnemer aan het Clearingsysteem aan te spreken.

7.2 Betalingen

Elke betaling met betrekking tot de Obligaties ten gevolge van Voorwaarde 7.1 (*Hoofdsom en interest*) zal gedaan worden door overschrijving op een rekening in euro aangehouden door de begunstigde bij een bank in een stad of gemeente waar de banken toegang hebben tot het TARGET Systeem.

7.3 Betalingen onderworpen aan fiscale en andere regelgeving

Alle betalingen met betrekking tot de Obligaties zijn in alle gevallen onderworpen aan alle toepasselijke fiscale en andere wetten, regelgevingen en richtlijnen, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van Voorwaarde 8 (Belastingen). Geen commissie of kosten zullen aan de Obligatiehouders worden aangerekend in verband met zulke betalingen.

7.4 Agenten, etc.

De Emittent behoudt zich het recht voor onder de Agentovereenkomst om te allen tijde, met het voorafgaand schriftelijk akkoord van de Agent, de benoeming van de Agent te beëindigen of de voorwaarden van de benoeming te wijzigen, en bijkomende of andere agenten te benoemen, met dien verstande dat hij (i) een betaalagent zal behouden, (ii) een domiciliëringsagent zal behouden die te allen tijde een deelnemer van het Clearingsysteem zal zijn en (iii) indien vereist, een bijkomende betaalagent zal benoemen, van tijd tot tijd met een specifiek aangeduid kantoor in een lidstaat van de Europese Unie die niet zal verplicht zijn om belastingen in te houden of af te trekken krachtens Richtlijn 2003/48/EG van de Europese Raad of enige andere Europese Richtlijn die de besluiten implementeert van de vergadering van de ECOFIN raad van 26-27 november 2000 over de belasting van inkomsten uit spaargelden of enige wet die deze Richtlijn implementeert, er mee in

overeenstemming is of is ingevoerd om in overeenstemming met deze Richtlijn te zijn. Kennisgeving van enige verandering van Agent of diens specifiek aangeduid kantoor zal onmiddellijk gedaan worden door de Emittent aan de Obligatiehouders in overeenstemming met Voorwaarde 14 (Kennisgevingen).

7.5 **Geen kosten**

De Agent zal aan een Obligatiehouder geen kosten of commissie aanrekenen op enige betaling met betrekking tot de Obligaties.

7.6 **Fracties**

Bij het verrichten van betalingen aan de Obligatiehouders, zal, indien de relevante betaling geen bedrag is dat een geheel veelvoud is van de kleinste eenheid van de relevante munteenheid waarin de betaling moet worden gedaan, een dergelijke betaling naar beneden worden afgerond tot de dichtstbijzijnde eenheid.

7.7 **Dagen die geen TARGET Werkdagen zijn**

Indien een betaaldatum met betrekking tot de Obligaties geen TARGET Werkdag is, zal de Obligatiehouder geen recht hebben (i) op betaling tot de eerstvolgende TARGET Werkdag, noch (ii) op enige interest of ander bedrag met betrekking tot dergelijke uitgestelde betaling. Bij het berekenen van het interestbedrag betaalbaar onder de Obligaties, zal de Interest Betaaldatum in dergelijk geval worden behouden.

8. **BELASTINGEN**

Alle betalingen van hoofdsom en interest door of voor rekening van de Emittent met betrekking tot de Obligaties zullen worden gedaan vrij van, en zonder inhouding of aftrek van, enige belastingen, accijnzen, heffingen of taksen van welke aard ook (**Belastingen**), die worden opgelegd, geheven, ingevorderd of ingehouden door, of voor rekening van, of van toepassing in, België, of enige politieke onderafdeling of autoriteit daarvan of daarbinnen, die de bevoegdheid heeft om belastingen op te leggen (**Relevant Rechtsgebied**), tenzij zulke inhouding of aftrek van de Belastingen is vereist door de wet. In dat geval zal de Emittent zulke bijkomende bedragen betalen zodat de houders van de Obligaties bedragen ontvangen die zij zouden ontvangen indien zulke inhouding of aftrek niet zou zijn vereist geweest, behalve dat dergelijke bijkomende bedragen niet betaalbaar zullen zijn indien deze Belastingen verschuldigd zijn met betrekking tot enige Obligatie omwille van de volgende redenen:

- (a) **Andere band:** omwille van enige band die bestaat tussen een Obligatiehouder en het Relevant Rechtsgebied anders dan het enkel houden van de Obligatie; of
- (b) **Betaling aan natuurlijke personen:** waar dergelijke inhouding of aftrek wordt opgelegd op een betaling aan een natuurlijke persoon en dient te worden gedaan overeenkomstig de Europese Richtlijn 2003/48/EG betreffende belastingheffing op inkomsten uit spaargelden in de vorm van rentebetaling, alle andere Europese richtlijnen die Richtlijn 2003/48/EG aanvullen, of overeenkomstig alle wetten die deze Richtlijn omzetten, of enige overeenkomst over inkomsten uit spaargelden afgesloten door een Lidstaat met de afhankelijke of verbonden staten van de Europese Unie; of
- (c) **Geen Rechthebbende Belegger:** omwille van het feit dat de Obligatiehouder, op het tijdstip van de uitgifte van de Obligaties, geen rechthebbende belegger was in de zin van artikel 4 van het Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en vergoeding van roerende voorheffing of omwille van het feit dat een Obligatiehouder die een dergelijke

rechthebbende belegger was op datum van de verkrijging van de Obligaties maar omwille van redenen eigen aan de Obligatiehouder, niet langer als een rechthebbende belegger wordt beschouwd, of op enig relevant ogenblik op of na de uitgifte van de Obligaties op enige andere wijze niet aan enige andere voorwaarde met het oog op de vrijstelling van de Belgische roerende voorheffing overeenkomstig de wet van 6 augustus 1993 betreffende de transacties met bepaalde effecten, voldoet; of

- (d) **Omzetting in effecten op naam:** omdat de Obligaties op het verzoek van de Obligatiehouder werden omgezet in Obligaties op naam en niet langer konden worden vereffend via het Clearingsysteem.

Elke verwijzing in deze Voorwaarden naar hoofdsom en interest zal tevens enige bijkomende bedragen met betrekking tot hoofdsom of interest omvatten die betaalbaar zouden zijn overeenkomstig deze Voorwaarde.

9. GEVALLEN VAN WANPRESTATIE

Indien één of meerdere van de volgende gebeurtenissen (elk, een **Wanprestatie**) zich voordoet en voortduurt, dan kan enige Obligatie, door middel van een door de Obligatiehouder gegeven schriftelijk bericht aan de Emittent op haar maatschappelijke zetel, met kopie aan de Agent op diens aangeduide adres, onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar worden verklaard tegen de Nominale Waarde samen met vervallen, niet-betaalde interesten (indien die er zijn) tot de datum van betaling, zonder dat ingebrekestelling of verdere formaliteiten nodig zijn, tenzij zulke wanprestatie is rechtgezet voor de ontvangst van zulke kennisgeving door de Agent of binnen de hieronder bepaalde termijn:

- (a) **Niet-betaling:** de Emittent blijft in gebreke de hoofdsom of interest op één van de Obligaties te betalen wanneer deze betaalbaar zijn en de Emittent blijft in gebreke voor een periode van 7 Werkdagen in het geval van hoofdsom en 12 Werkdagen in het geval van interest;
- (b) **Inbreuk op andere bepalingen:** de Emittent verzuimt om enige andere bepaling (andere dan deze waarnaar wordt verwezen onder (a) hierboven) na te leven of uit te voeren zoals beschreven in de Voorwaarden of de Agentovereenkomst en dergelijke wanprestatie niet kan worden rechtgezet of, indien dergelijke wanprestatie wel kan worden rechtgezet, dergelijke wanprestatie niet is rechtgezet binnen een periode van 30 Werkdagen na ontvangst door de Emittent van een door een Obligatiehouder schriftelijk gedane kennisgeving van deze wanprestatie;
- (c) **Wanprestatie met betrekking tot andere Relevante Financiële Schulden:** de Emittent of enige Dochtervennootschap laat na om enige Relevante Financiële Schuld te betalen voor een totaal bedrag van minstens EUR 15.000.000 of het equivalent
- (i) op de betrokken betaaldatum daarvan of, naargelang het geval, binnen enige toepasselijke respijtermijn,
- (ii) nadat zulke Relevante Financiële Schuld betaalbaar wordt verklaard of anderszins betaalbaar wordt vóór de betrokken betaaldatum als gevolg van een wanprestatie,

en, in beide gevallen, na ingebrekestelling door de betrokken schuldeisers voor de betaling van die schuld;

- (d) **Procedure van tenuitvoerlegging:** een uitvoerend beslag of andere gelijkaardige procedure wordt aangewend tot uitwinning van het geheel of een deel van de eigendom, activa of inkomsten van de Emittent of enige Dochtervennootschap, op voorwaarde dat het totaal bedrag van de Relevante Financiële Schuld waarvoor zulk uitvoerend beslag wordt

aangewend, ten minste EUR 15.000.000 of een equivalent bedraagt en niet wordt opgeheven of opgeschort binnen 60 Werkdagen;

- (e) **Uitwinning van Zekerheid:** (i) enige Zekerheid gevestigd of toegestaan door de Emittent of een Dochtervennootschap ervan, op enige eigendom of activa of (ii) enige Persoonlijke Zekerheid toegekend of aanvaard door de Emittent of een Dochtervennootschap ervan, in verband met een Relevante Financiële Schuld van een persoon die noch de Emittent zelf, noch een van zijn Dochtervennootschappen is, voor een bedrag op het betrokken tijdstip van minstens EUR 15.000.000 of een equivalent, wordt uitvoerbaar en enige stap wordt ondernomen om dit uit te winnen (met inbegrip van inbezitneming of de benoeming van een bewindvoerder of een andere gelijkaardige persoon) zonder dat deze stap wordt opgeheven of opgeschort binnen de 60 Werkdagen;
- (f) **Insolventie:**
- (i) de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap wordt door een bevoegde rechtbank failliet verklaard of bevindt zich in een situatie van staking van betaling, onder Belgisch of enig ander toepasselijk recht;
- (ii) de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap leidt een procedure met het oog op een faillissement of een andere insolventieprocedure in onder het toepasselijke Belgische of buitenlandse faillissements-, insolventie- of andere soortgelijke recht (met inbegrip van de Faillissementswet van 8 augustus 1997 en de wet van 31 januari 2009 betreffende de continuïteit van de ondernemingen);
- (iii) een curator, vereffenaar of bewindvoerder (of andere gelijkaardige functionaris onder de toepasselijke wetgeving) wordt benoemd met betrekking tot de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap, of een curator, vereffenaar of bewindvoerder (of andere gelijkaardige functionaris onder de toepasselijke wetgeving) neemt bezit van alle of een substantieel deel van de activa van de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap, en de benoeming van dergelijke functionaris of het bevel tot inbezitneming wordt niet opgeschort en blijft van kracht voor een periode van 60 Werkdagen;
- (iv) de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap staakt of schort de betaling op van alle of een substantieel gedeelte van zijn schulden, of kondigt de intentie daartoe aan;
- (g) **Reorganisatie, wijziging van activiteiten:** (a) een wezenlijke wijziging van de aard van de activiteiten van de Emittent of de Groep doet zich voor ten opzichte van de activiteiten zoals die worden uitgeoefend op de Uitgiftedatum, hetgeen een substantiële negatieve impact heeft op de belangen van de Obligatiehouders, of (b) een reorganisatie van de Emittent of de Groep vindt plaats die leidt tot een overdracht van alle of quasi alle activa van de Emittent of de Groep, behalve voor doeleinden van en gevolgd door een reorganisatie, fusie of consolidatie op solvabele basis (behalve indien zulk een reorganisatie, fusie of consolidatie ertoe leidt dat de schuldenaar van de Obligaties een loutere holding vennootschap wordt zonder operationele activiteiten);
- (h) **Vereffening:** een vonnis of arrest wordt gewezen of een besluit wordt van kracht met betrekking tot de vereffening of ontbinding van de Emittent of een Materiële Dochtervennootschap, behalve (x) in geval van een niet-deficitaire vereffening of ontbinding van een Materiële Dochtervennootschap, of (y) in het kader van een reorganisatie, fusie of consolidatie op solvabele basis;

- (i) **Onwettigheid:** het is of wordt voor de Emittent onwettig om zijn verplichtingen met betrekking tot de Obligaties na te komen of uit te voeren;
- (j) **Verlies van accreditatie:** de Emittent verliest het voordeel van het statuut van een Belgische openbare vastgoedbevak (*Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal*), behalve indien de Emittent binnen 60 Werkdagen vanaf dit verlies een reglementair statuut verwerft onder een “fiscaal transparant” regime dat (x) substantieel gelijkaardig is of (y) dat niet resulteert in een materiële negatieve impact op de Obligatiehouders (met inbegrip van, voor alle duidelijkheid, een eventuele overgang naar het GVV-statuut; zie Deel II (*Risicofactoren*, “Reglementaire risico’s”).
- (k) **Stopzetting van de notering:** de notering van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussels wordt ingetrokken of geschorst voor een periode van ten minste 15 opeenvolgende Werkdagen als gevolg van een falen van de Emittent, tenzij de Emittent een notering van de Obligaties verkrijgt op een andere gereguleerde markt van de Europese Economische Ruimte uiterlijk op de laatste dag van deze periode van 15 dagen.

10. VERBINTENISSEN

De Emittent zal, zolang enige Obligaties uitstaan, er voor zorgen dat de totale boekwaarde van de projecten die niet het voorwerp uitmaken van vooraf overeengekomen *leasing* of huurovereenkomsten zal beperkt zijn tot 15% van de totale boekwaarde van de totale portefeuille, zoals elk van de voorgaande elementen blijkt uit de meest recente geconsolideerde jaarrekeningen van de Emittent (de **Risicolimiet**).

De Emittent zal, zolang enige Obligaties uitstaan, er voor zorgen dat (i) de Schuldgraad en (ii) de Geconsolideerde Schuldgraad minder bedraagt dan 65%, in overeenstemming met artikel 53, § 1 van het Koninklijk Besluit.

De Emittent zal, zolang enige Obligaties uitstaan, ervoor zorgen dat de Rentedeckking hoger is dan 1.50:1.

De Emittent verbindt er zich toe, zolang enige Obligaties uitstaan, dat hij zich niet zal vestigen in, en niet op algemene wijze onderworpen zal worden aan de belastingbevoegdheid van enige andere jurisdictie (anders dan België).

De Emittent verbindt zich ertoe zich er naar best vermogen voor in te spannen (i) om er voor te zorgen dat de Controlewijziging Besluiten worden goedgekeurd op een algemene vergadering van Aandeelhouders van de Emittent vóór 30 juni 2015 en (ii) om een kopie van deze besluiten onmiddellijk hierna neer te leggen op de griffie van de rechtbank van koophandel te Brussel, uiterlijk op de Long Stop Datum. De Emittent verbindt zich er evenwel toe om de goedkeuring van de Controlewijziging Besluiten op de agenda te plaatsen van de algemene vergadering van aandeelhouders indien die zou worden bijeengeroepen voor de gewone algemene vergadering van aandeelhouders in 2015.

11. NALEVING VAN DE VERBINTENISSEN

De Emittent zal in zijn geconsolideerde jaarrekeningen en halfjaarrekeningen een verklaring opnemen dat de Schuldgraad, de Geconsolideerde Schuldgraad, de Rentedeckking en de Risicolimiet in overeenstemming zijn met de toepasselijke ratio's en drempels opgenomen in Voorwaarde 10, op de afsluitdatum van de relevante jaarrekening c.q. halfjaarrekening.

12. VERJARING

Vorderingen tegen de Emittent voor betaling met betrekking tot de Obligaties zullen verjaren na verloop van 10 jaar (in geval van hoofdsom) of 5 jaar (in geval van interest) na de Relevante Datum met betrekking tot de relevante betaling.

Vorderingen met betrekking tot enige andere betaalbare bedragen met betrekking tot de Obligaties zullen verjaren na verloop van 10 jaar volgend op de datum waarop dergelijke betaling verschuldigd wordt krachtens deze Voorwaarden.

13. ALGEMENE VERGADERING VAN DE OBLIGATIEHOUDERS, WIJZIGING EN VERZAKING

13.1 Algemene vergadering van de Obligatiehouders

De Agentovereenkomst bevat bepalingen met het oog op het bijeenroepen van algemene vergaderingen van Obligatiehouders om aangelegenheden te bespreken die hen in algemene zin aanbelangen, met inbegrip van de bekrachtiging bij Buitengewoon Besluit van een wijziging of verzaking aan enige van deze Voorwaarden. Voor alle duidelijkheid, wordt bepaald dat dergelijke wijziging of verzaking altijd onder voorbehoud is van de toestemming van de Emittent.

Alle algemene vergaderingen van Obligatiehouders zullen worden gehouden in overeenstemming met de bepalingen van artikel 568 en volgende van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot algemene vergaderingen van obligatiehouders. Onder voorbehoud van het aanwezigheidsquorum en de meerderheidsvereisten bepaald in artikel 574 (gelezen in combinatie met artikel 657) van het Wetboek van vennootschappen en de toestemming van de Emittent, en indien wettelijk vereist, onder voorbehoud van homologatie door het hof van beroep binnen wiens rechtsgebied de Emittent haar zetel heeft, zal de algemene vergadering van Obligatiehouders gerechtigd zijn om de bevoegdheden uiteengezet in artikel 568 (gelezen in combinatie met artikel 657) van het Wetboek van vennootschappen uit te oefenen en, op voorstel van de Raad van Bestuur, om de bepalingen van deze Voorwaarden te wijzigen of hieraan te verzaken, met dien verstande dat de volgende zaken enkel kunnen worden goedgekeurd door een Buitengewoon Besluit: (i) het voorstel om enige datum van betaling van hoofdsom of interest in verband met de Obligaties te wijzigen, om het bedrag van de hoofdsom of interest betaalbaar op enige datum met betrekking tot de Obligaties te verminderen of om de berekeningsmethode te wijzigen van het bedrag van enige betaling met betrekking tot de Obligaties bij terugbetaling of op de vervaldatum; (ii) het voorstel om de Obligaties te ruilen tegen, converteren in of te vervangen door aandelen (onder voorbehoud van goedkeuring door de vergadering van Aandeelhouders van de Emittent overeenkomstig artikel 568, lid 1, 3° van het Wetboek van vennootschappen), andere obligaties of andere verbintenissen of effecten van de Emittent of enige andere persoon of opgerichte of op te richten rechtspersoon; (iii) het voorstel om de munt te veranderen in dewelke bedragen verschuldigd zijn in verband met de Obligaties; (iv) het voorstel om het aanwezigheidsquorum vereist op elke algemene vergadering van Obligatiehouders of de vereiste meerderheid voor het nemen van een Buitengewoon Besluit, te wijzigen.

Oproepingen voor een algemene vergadering van Obligatiehouders zullen gebeuren in overeenstemming met artikel 570 van het Wetboek van vennootschappen, dat momenteel vereist dat niet minder dan vijftien dagen voor de vergadering een bekendmaking wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en in een Belgisch nationaal uitgegeven blad. Oproepingen zullen eveneens worden gedaan in overeenstemming met Voorwaarde 14 (*Kennisgevingen*).

Besluiten die behoorlijk werden genomen in overeenstemming met deze bepalingen zullen alle Obligatiehouders binden, ongeacht of zij aanwezig waren op de algemene vergadering en ongeacht of zij voor dergelijk besluit hebben gestemd.

De Agentovereenkomst bepaalt dat een schriftelijk besluit getekend door of voor rekening van alle Obligatiehouders voor alle doeleinden als even geldig beschouwd wordt en hetzelfde effect heeft als een Buitengewoon Besluit genomen op een geldig bijeengeroepen en gehouden vergadering van Obligatiehouders. Zulk schriftelijk besluit kan in een of meer documenten in dezelfde vorm vervat zijn, elk getekend door of voor rekening van een of meer Obligatiehouders.

13.2 Wijziging en verzaking

De Agent kan, zonder de instemming van de Obligatiehouders, akkoord gaan met (i) enige wijziging aan de bepalingen van de Agentovereenkomst, enige overeenkomst die de Agentovereenkomst aanvult of deze Voorwaarden die, volgens de Agent, van gering belang of van formele of technische aard zijn, of die aangebracht worden om een manifeste vergissing te verbeteren of om dwingende wettelijke bepalingen na te leven, en (ii) enige andere wijziging aan de bepalingen van de Agentovereenkomst of enige overeenkomst die de Agentovereenkomst aanvult, die, volgens de Agent, de belangen van de Obligatiehouders niet wezenlijk schaadt. Bovendien zal de Emittent slechts een verzaking aan of toelating van een inbreuk of voorgestelde inbreuk op of een niet-naleving van de Agentovereenkomst toelaten, indien redelijkerwijze niet kan worden verwacht dat dit de belangen van de Obligatiehouders zal schaden.

13.3 Algemene vergadering van de Aandeelhouders van de Emittent en recht op informatie

De Obligatiehouders hebben het recht om alle algemene vergaderingen van Aandeelhouders van de Emittent bij te wonen, in overeenstemming met artikel 537 van het Wetboek van vennootschappen, en hebben het recht om alle documenten te ontvangen of in te kijken die aan hen moeten worden gegeven of bekendgemaakt in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen. De Obligatiehouders die een algemene vergadering van Aandeelhouders bijwonen hebben enkel een raadgevende stem.

14. KENNISGEVINGEN

Berichten aan de Obligatiehouders zullen geldig zijn (i) indien afgeleverd door of namens de Emittent aan het Clearingsysteem voor mededeling door het Clearingsysteem aan de deelnemers aan het Clearingsysteem en (ii) indien gepubliceerd op de website van de Emittent (op de Uitgiftedatum van de Obligaties: www.wdp.be). Dergelijk bericht zal worden geacht te zijn gegeven op de laatste dag van (i) de datum en het tijdstip van aflevering aan het Clearingsysteem en (ii) de publicatie op de website van de Emittent. De Emittent zal alle vergoedingen, kosten en uitgaven dragen in verband met het opstellen, het afleveren en het publiceren van zulke berichten.

De Emittent zal er tevens voor zorgen dat alle berichten op een geldige wijze worden bekendgemaakt op een wijze die overeenstemt met de regels en reglementen van enige beurs of andere betrokken autoriteit waarop de Obligaties op dat ogenblik zijn genoteerd. Dergelijk bericht zal geacht worden te zijn gegeven op de datum van deze bekendmaking of, indien dit bericht moet worden bekendgemaakt in meer dan één krant of op meer dan één wijze, op de datum van de eerste bekendmaking in alle vereiste kranten of op elke vereiste wijze.

Bovenop de hiervoor vermelde mededelingen en bekendmakingen zal, met betrekking tot oproepingen voor een algemene vergadering van Obligatiehouders, elke oproeping voor dergelijke vergadering worden gedaan in overeenstemming met artikel 570 van het Wetboek van vennootschappen, door een oproeping die ten minste vijftien dagen voor de vergadering moet worden geplaatst in het Belgisch Staatsblad en in een nationaal uitgegeven krant. Besluiten die aan de vergadering moeten worden voorgelegd, moeten worden beschreven in de oproeping.

15. BIJKOMENDE UITGIFTES

De Emittent mag van tijd tot tijd zonder de instemming van de Obligatiehouders bijkomende *notes*, obligaties of schuldinstrumenten creëren en uitgeven die (i) ofwel dezelfde voorwaarden hebben als de uitstaande *notes*, obligaties of schuldinstrumenten van gelijk welke serie (met inbegrip van de Obligaties), (ii) ofwel dezelfde voorwaarden hebben, met uitzondering van de eerste betaling van de interest, zodat, tenzij anders wordt bepaald, dergelijke verdere uitgifte zal worden geconsolideerd na interestbetaling en één enkele serie zal vormen met de uitstaande *notes*, obligaties of schuldinstrumenten van enige serie (met inbegrip van de Obligaties), of met zulke voorwaarden inzake interest, premie, terugbetaling of anderszins die de Emittent bepaalt op het ogenblik van hun uitgifte. De Agentovereenkomst bevat bepalingen voor het houden van algemene vergaderingen van Obligatiehouders voor het behandelen van zaken die hun belangen aangaan.

16. TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANKEN

16.1 Toepasselijk recht

De Obligaties evenals de Agentovereenkomst en alle buitencontractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties worden beheerst door en geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgisch recht (zonder toepassing van haar bepalingen van internationaal privaatrecht).

16.2 Bevoegde rechtbanken

De rechtbanken van Brussel, België, zijn exclusief bevoegd om alle geschillen te beslechten die zouden voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties en de Agentovereenkomst en alle buitencontractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties, en dienovereenkomstig dienen alle rechtsvorderingen of procedures die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties en de Agentovereenkomst en alle buitencontractuele verbintenissen die voortvloeien uit of verband houden met de Obligaties uitsluitend voor deze rechtbanken te worden ingeleid.

DEEL VI: CLEARING

De Obligaties zullen worden aanvaard voor clearing (vereffening) in het Clearingsysteem onder ISIN nummer BE0002216829 en Common Code 107144803, en zullen bijgevolg onderworpen zijn aan de Regels van het Clearingsysteem.

Het aantal Obligaties in omloop op gelijk welk ogenblik zal worden ingeschreven in het obligatiehoudersregister van de Emittent op naam van de NBB, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel.

Toegang tot het Clearingsysteem kan worden verkregen via de deelnemers aan het Clearingsysteem waarvan het lidmaatschap zich uitstrekt tot effecten zoals de Obligaties.

Tot de deelnemers aan het Clearingsysteem behoren bepaalde kredietinstellingen, beursvennootschappen, Euroclear en Clearstream, Luxembourg. Dienovereenkomstig komen de Obligaties in aanmerking om te worden vereffend, en bijgevolg aanvaard, door Euroclear en Clearstream, Luxembourg en kunnen beleggers hun Obligaties houden op een effectenrekening bij bepaalde kredietinstellingen, beursvennootschappen, Euroclear en Clearstream, Luxembourg.

De overdracht van de Obligaties zal tussen de deelnemers aan het Clearingsysteem worden uitgevoerd in overeenstemming met de regels en operationele procedures van het Clearingsysteem. Overdrachten tussen beleggers zullen gebeuren in overeenstemming met de respectievelijke regels en operationele procedures van de deelnemer aan het Clearingsysteem via dewelke zij hun Obligaties houden.

De Agent zal de verplichtingen van domiciliëringsagent verrichten, zoals uiteengezet in (a) de Clearingovereenkomst en (b) de Agentovereenkomst.

De Emittent en de Agent dragen geen enkele verantwoordelijkheid voor de nakoming door het Clearingsysteem of door de deelnemers aan het Clearingsysteem van hun verbintenissen onder hun respectieve regels en operationele procedures.

DEEL VII: BESCHRIJVING VAN DE EMITTENT

Er wordt verwezen naar het jaarlijks financieel verslag 2013 van de Emittent, dat het registratiedocument van dit Prospectus uitmaakt, alsook alle andere informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing. Zie Deel IV (*Documenten opgenomen door middel van verwijzing*).

DEEL VIII: MANAGEMENT EN CORPORATE GOVERNANCE

Er wordt verwezen naar het jaarlijks financieel verslag 2013 van de Emittent, dat het registratiedocument van dit Prospectus uitmaakt, alsook alle andere informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing. Zie Deel IV (*Documenten opgenomen door middel van verwijzing*).

**DEEL IX: BELANGRIJKE AANDEELHOUDERS EN TRANSACTIES MET VERBONDEN
PARTIJEN**

Er wordt verwezen naar het jaarlijks financieel verslag 2013 van de Emittent, dat het registratiedocument van dit Prospectus uitmaakt, alsook alle andere informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing. Zie Deel IV (*Documenten opgenomen door middel van verwijzing*).

**DEEL X: GESELECTEERDE FINANCIËLE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE
ACTIVA EN PASSIVA VAN DE EMITTENT, ZIJN FINANCIËLE POSITIE EN WINST EN
VERLIEZEN**

Geselecteerde financiële informatie per en voor de periode eindigend op 31 december 2013, 2012 en 2011 is hieronder opgenomen. Deze geselecteerde financiële informatie werd overgenomen uit het Registratiedocument en uit alle andere informatie die in dit Prospectus werd opgenomen door middel van verwijzing. Zie Deel IV (*Documenten opgenomen door middel van verwijzing*).

Sinds de datum van bekendmaking van de laatst goedgekeurde geconsolideerde jaarrekening en jaarverslag (dit is de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van de Emittent voor het boekjaar eindigend op 31 december 2013, die nog dient te worden neergelegd bij de balanscentrale van de NBB overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake) heeft er zich op basis van de huidige beschikbare informatie geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten en in de financiële of handelspositie van de Emittent, anders dan blijkt uit het persbericht over de resultaten van het eerste kwartaal van 2014 (persbericht van 7 mei 2014: “Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over de periode 01.01.2014 - 31.03.2014”) dat in dit Prospectus is opgenomen door middel van verwijzing.

RESULTATENREKENING	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>Q1 2014 *</i>	<i>Q1 2013 *</i>
(in euro x 1 000)					
Huurinkomsten	<i>84.239</i>	<i>75.897</i>	<i>63.752</i>	<i>22.266</i>	<i>20.139</i>
Met huur verbonden kosten	<i>-1.207</i>	<i>-513</i>	<i>-649</i>	<i>-139</i>	<i>-44</i>
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	<i>83.032</i>	<i>75.384</i>	<i>63.103</i>	<i>22.128</i>	<i>20.095</i>
Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	<i>6.415</i>	<i>6.033</i>	<i>5.159</i>	<i>1.862</i>	<i>1.758</i>
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	<i>-7.372</i>	<i>-7.267</i>	<i>-5.946</i>	<i>-2.173</i>	<i>-2.075</i>
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	<i>7.595</i>	<i>7.185</i>	<i>6.778</i>	<i>1.538</i>	<i>915</i>
VASTGOEDRESULTAAT	<i>89.670</i>	<i>81.335</i>	<i>69.094</i>	<i>23.354</i>	<i>20.693</i>
Technische kosten	<i>-1.510</i>	<i>-1.396</i>	<i>-1.278</i>	<i>-461</i>	<i>-361</i>
Commerciële kosten	<i>-410</i>	<i>-579</i>	<i>-271</i>	<i>-52</i>	<i>-74</i>
Beheerskosten vastgoed	<i>-659</i>	<i>-174</i>	<i>146</i>	<i>-186</i>	<i>-186</i>
VASTGOEDKOSTEN	<i>-2.579</i>	<i>-2.149</i>	<i>-1.403</i>	<i>-700</i>	<i>-621</i>

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

Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-2.041	-1.691	-178	-587	-634
GLOBAL RESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR	77.633	33.635	28.224	10.053	18.549
Toerekenbaar aan aandeelhouders van de groep	77.633	33.635	28.224	10.053	18.459

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

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

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

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

Voorzieningen	1.073	1.071	1.112	1.060	1.065
Langlopende financiële schulden	537.377	481.446	422.536	488.397	492.959
Andere langlopende financiële verplichtingen	49.062	69.838	51.978	55.152	64.880
Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	103	2.118	1.968	-	1.762
Kortlopende verplichtingen	193.327	191.771	139.956	238.408	155.744
Kortlopende financiële schulden	173.477	178.418	126.187	220.346	139.161
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.386	10.274	10.225	11.002	10.036
Andere kortlopende verplichtingen	1.280	1.178	2.348	477	577
Overlopende rekeningen	4.184	1.901	1.196	6.232	5.439
TOTAAL PASSIVA	1.308.022	1.196.425	1.018.884	1.320.156	1.185.087

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

DEEL XI: REDENEN VOOR DE AANBIEDING EN BESTEMMING VAN DE OPBRENGSTEN

Aangezien de totale kostprijs van de uitgifte van de Obligaties geschat wordt op EUR 225.000,00, schat de Emittent dat de netto-opbrengsten in geval van een uitgifte van Obligaties voor een nominaal bedrag van EUR 125.000.000,00 ongeveer EUR 124.775.000,00 zullen bedragen.

De Emittent is verantwoordelijk voor het betalen van volgende kosten die verbonden zijn aan de toelating van de Obligaties tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels: een vaste vergoeding van EUR 125,00 per schijf van Obligaties uitgegeven voor een waarde van EUR 25.000.000,00 en een variabele vergoeding van € 500,00 per jaar, met inbegrip van een vergoeding van € 500,00 voor het eerste noteringsjaar.

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

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

Op de datum van dit Prospectus kan de Emittent niet met zekerheid alle specifieke gebruiksdoeleinden van het saldo van de opbrengsten van de Obligatie-uitgifte voorspellen, noch de bedragen die daadwerkelijk zullen worden aangewend voor of toegewezen aan specifieke doeleinden. De bedragen en de timing van de effectieve uitgaven zullen afhangen van talrijke factoren. Het management van de Emittent zal over een aanzienlijke flexibiliteit beschikken bij het aanwenden van het saldo van de netto-opbrengsten van de uitgifte van de Obligaties en kan de toewijzing van deze opbrengsten wijzigen als gevolg van deze en andere onvoorziene omstandigheden.

DEEL XII: BELASTING

1. ALGEMEEN

De onderstaande samenvatting bevat een algemene beschrijving van bepaalde Belgische fiscale beschouwingen betreffende de Obligaties en is enkel voor informatieve doeleinden hierin opgenomen. Deze samenvatting heeft niet tot doel een complete analyse aan te reiken betreffende alle fiscale aspecten verbonden aan de Obligaties. Deze samenvatting bevat geen beschrijving van de fiscale behandeling van beleggers die onderworpen zijn aan speciale regels, zoals banken, verzekeringsondernemingen of instellingen voor collectieve beleggingen.

Potentiële kopers moeten hun eigen fiscale adviseurs raadplegen met betrekking tot de gevolgen van de fiscale wetten van toepassing in hun staat van burgerschap, residentie, gewone verblijfplaats of domicilie en van de fiscale wetten van België betreffende het verkrijgen, aanhouden en overdragen van de Obligaties en het verkrijgen van interestbetalingen, betalingen van de hoofdsom en/of andere bedragen onder de Obligatie.

Deze samenvatting is gebaseerd op de wetten en de reglementering in België zoals van toepassing op de datum van dit Prospectus en is onderhevig aan wetwijzigingen die uitwerking kunnen hebben na deze datum (of zelfs ervoor met retroactieve werking). Beleggers moeten beseffen dat, als gevolg van wetwijzigingen of wijzigingen in de rechtspraak, de fiscale gevolgen anders kunnen zijn dan hieronder weergegeven.

2. BELASTING IN BELGIË

Voor de samenvatting hieronder is een Belgisch inwoner (i) een natuurlijke persoon onderworpen aan de Belgische personenbelasting (namelijk een individu die zijn woonplaats of zijn zetel van fortuin in België heeft, of een persoon gelijkgesteld met een Belgisch inwoner), (ii) een rechtspersoon onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (namelijk een rechtspersoon met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België) of (iii) een rechtspersoon onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (een entiteit andere dan een rechtspersoon onderworpen aan de vennootschapsbelasting met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België).

Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgisch inwoner is.

2.1 Belgische roerende voorheffing

De interestcomponent van de betalingen op de Obligaties gedaan door of namens de Emittent, is in de regel onderworpen aan Belgische roerende voorheffing, momenteel aan een tarief van 25% op het brutobedrag. Dubbelbelastingverdragen kunnen in een lager tarief of vrijstelling voorzien, onder bepaalde voorwaarden en formaliteiten.

Voor Belgische inkomstenbelastingen verstaat men onder interest (i) periodieke interestinkomsten, (ii) elk bedrag betaald door de Emittent dat de Uitgifteprijs te boven gaat (bij gehele of gedeeltelijke terugbetaling, ongeacht of dit op de vervaldatum is of niet, of bij aankoop door de Emittent), en (iii) aangezien de Obligaties kwalificeren als een vastrentend effect overeenkomstig Artikel 2, §1, 8° van het Belgisch Wetboek Inkomstenbelastingen 1992 (**WIB/92**), de aangegroeide interest in verhouding tot de periode waarin men de Obligaties heeft aangehouden, in geval van een verkoop van de Obligaties tussen twee interestbetaaldagen.

Het aanhouden van de Obligaties in het X/N-vereffeningsstelsel van de NBB (het **Clearingsysteem**) laat echter beleggers toe om interesten te verkrijgen op hun Obligaties vrij van Belgische roerende

voorheffing, indien en voor zover, op het ogenblik van de betaling of de toekenning van de interest, de Obligaties worden aangehouden door bepaalde beleggers (de Rechthebbende Beleggers, zie hieronder) in een vrijgestelde effectenrekening (**X-rekening**) die geopend werd bij een financiële instelling die een rechtstreekse of onrechtstreekse deelnemer is (een **Deelnemer**) aan het Clearingsysteem. Euroclear en Clearstream, Luxemburg zijn directe of indirecte Deelnemers aan het Clearingsysteem.

Het aanhouden van de Obligaties via het Clearingsysteem laat Rechthebbende Beleggers toe om interesten te ontvangen op hun Obligaties zonder inhouding van roerende voorheffing en maakt het mogelijk om de Obligaties aan hun brutobedrag te verhandelen.

Rechthebbende Beleggers zijn deze entiteiten waarnaar wordt verwezen in artikel 4 van het Koninklijk Besluit van 26 mei 1994 over de inhouding en de vergoeding van de roerende voorheffing en omvatten volgende entiteiten:

1. Belgische vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting bedoeld in artikel 2, §1, 5°, b) WIB/92;
2. Instellingen, verenigingen of vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 3 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen andere dan deze waarnaar wordt verwezen in (1) en (3) zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 262, 1° en 5° WIB/92;
3. Parastatale instellingen voor sociale zekerheid of daarmee gelijkgestelde instellingen bedoeld in artikel 105, 2° Koninklijk Besluit tot uitvoering van WIB/92 (**KB/WIB92**);
4. Spaarders niet-inwoners van België bedoeld in artikel 105, 5° KB/WIB92;
5. Beleggingsfondsen bedoeld in artikel 115 KB/WIB92;
6. Belastingplichtigen bedoeld in artikel 227, 2° WIB/92, die onderworpen zijn aan de belasting van de niet-inwoners overeenkomstig artikel 233 WIB/92 en die de inkomstgevende kapitalen hebben aangewend voor de uitoefening van hun beroepswerkzaamheden in België;
7. De Belgische Staat, voor zijn beleggingen die van roerende voorheffing zijn vrijgesteld overeenkomstig artikel 265 WIB/92;
8. Instellingen voor collectieve belegging naar buitenlands recht die een onverdeeld vermogen zijn, beheerd door een beheersvennootschap voor rekening van de deelnemers, wanneer hun rechten van deelneming niet openbaar in België worden uitgegeven of niet in België worden verhandeld;
9. Belgische vennootschappen niet bedoeld in (1) waarvan de activiteit uitsluitend of hoofdzakelijk bestaat uit het verlenen van kredieten en leningen.

(de **Rechthebbende Beleggers**)

Rechthebbende Beleggers omvatten niet, inter alia, natuurlijke personen inwoners van België en Belgische verenigingen zonder winstoogmerk, andere dan deze hierboven vermeld onder (2) en (3).

Deelnemers aan het Clearingsysteem moeten de Obligaties die ze aanhouden voor rekening van niet Rechthebbende Beleggers aanhouden in een niet-vrijgestelde effectenrekening (**N-Rekening**). In dergelijk geval zijn alle interestbetalingen onderworpen aan roerende voorheffing, momenteel aan

een tarief van 25%. Deze roerende voorheffing wordt door de NBB ingehouden op de interestbetaling en aan de belastingsautoriteiten doorgestort.

Verhandelingen van Obligaties tussen een X-rekening en een N-rekening geven aanleiding tot zekere correctiebetalingen ter wille van de roerende voorheffing:

- Een overdracht van een N-rekening naar een X-rekening of een N-rekening geeft aanleiding tot de betaling door de overdrager die geen Rechthebbende Belegger is, aan de NBB van de roerende voorheffing op het aangegroeide gedeelte van de interest berekend van de laatste Interest Betaaldatum tot de datum van overdracht.
- Een overdracht van een X-rekening of N-rekening naar een N-rekening geeft aanleiding tot de terugbetaling door de NBB aan de verkrijger van de overdracht die geen Rechthebbende Belegger is, van de roerende voorheffing op het aangegroeide gedeelte van de interest berekend van de laatste interestbetalingsdatum tot de datum van overdracht.

Overdrachten van Obligaties tussen twee X-rekeningen geven geen aanleiding tot enige correctie met betrekking tot de roerende voorheffing.

Deze aanpassingsmechanismes zijn van dergelijke aard, dat partijen die de Obligaties verhandelen op de secundaire markt, ongeacht of ze Rechthebbende of niet-Rechthebbende Beleggers zijn, in de mogelijkheid worden gesteld om bruto prijzen te hanteren.

Bij het openen van een X-rekening voor het aanhouden van Obligaties, zal een Rechthebbende Belegger zijn status moeten attesteren op een standaardformulier goedgekeurd door de Belgische Minister van Financiën en dit naar de Deelnemer aan het Clearingsysteem sturen waar deze rekening wordt aangehouden. Deze attestering moet niet periodiek worden heruitgegeven (maar Rechthebbende Beleggers moeten hun attest updaten indien hun status zou veranderen). Deelnemers aan het Clearingsysteem moeten evenwel verklaringen afleggen aan de NBB met betrekking tot de rechthebbende status van elke belegger voor dewelke zij Obligaties aanhouden in een X-rekening gedurende het afgelopen kalenderjaar.

Een X-rekening kan geopend worden bij een Deelnemer door een tussenpersoon (een **Tussenpersoon**) voor Obligaties die de Tussenpersoon aanhoudt voor rekening van zijn klanten (de **Uiteindelijk Gerechtigden**), in zoverre dat elke Uiteindelijk Gerechtigde een Rechthebbende Belegger is. In dat geval is de Tussenpersoon gehouden om aan de Deelnemer een verklaring te bezorgen op een formulier dat goedgekeurd werd door de Minister van Financiën met de bevestiging dat (i) de Tussenpersoon zelf een Rechthebbende Belegger is, en (ii) de Uiteindelijk Gerechtigden die de Obligaties aanhouden via de Tussenpersoon ook Rechthebbende Beleggers zijn. De Uiteindelijk Gerechtigde is gehouden een verklaring van zijn statuut als Rechthebbende Belegger over te maken aan de Tussenpersoon.

Deze identificatievereisten zijn niet toepasselijk voor Obligaties die worden aangehouden bij Euroclear of Clearstream, Luxemburg die optreden als Deelnemers aan het Clearingsysteem, mits zij alleen X-rekeningen aanhouden en mits zij in staat zijn om de houders te identificeren voor dewelke zij Obligaties aanhouden in dergelijke rekening.

2.2 Belasting op interest, meerwaarden en inkomsten

Natuurlijke personen inwoners van België

Voor natuurlijke personen inwoners van België (namelijk natuurlijke personen onderworpen aan de Belgische personenbelasting) die Obligaties aanhouden als een privé-belegging, zal de roerende

voorheffing van momenteel 25% bevrijdend werken. Dit betekent dat de interesten op de Obligaties niet moeten worden opgenomen in hun aangifte in de personenbelasting.

Indien dergelijke beleggers ervoor kiezen om de interesten op de Obligaties toch aan te geven in hun aangifte in de personenbelasting, zullen deze aangegeven interesten normaal gezien afzonderlijk worden belast aan een tarief van 25% of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten.

De ingehouden roerende voorheffing met betrekking tot in de personenbelasting aangegeven interesten op de Obligaties is verrekenbaar en mogelijks terugbetaalbaar in geval deze de totale personenbelasting overtreft.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel vrijgesteld van belasting, tenzij deze Obligaties voor professionele doeleinden worden aangehouden of de meerwaarde buiten het normaal beheer van het privé-vermogen is gerealiseerd (en tenzij ze kwalificeren als aangegroeide interest op de Obligaties zoals bedoeld in de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven). Minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties die niet worden aangehouden als een professionele belegging, zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

Specifieke fiscale bepalingen zijn toepasselijk op natuurlijke personen inwoners van België die de Obligaties niet aanhouden als een privé-investering.

Vennootschappen gevestigd in België

Vennootschappen die inwoners zijn van België (namelijk vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting) of die Obligaties aanhouden via een Belgische inrichting, zullen op de interestbetalingen gedaan op de Obligaties onderworpen worden aan Belgische vennootschapsbelasting, tegen het standaardtarief van momenteel 33,99% of de verlaagde tarieven die van toepassing zijn op kleine vennootschappen mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Meerwaarden gerealiseerd met betrekking tot de Obligaties zullen eveneens deel uitmaken van hun belastbaar inkomen. Minderwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van de Obligaties zijn in principe fiscaal aftrekbaar.

Rechtspersonen gevestigd in België

Rechtspersonen die inwoners zijn van België (namelijk rechtspersonen onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting) en die niet kwalificeren als Rechthebbende Beleggers (zoals gedefinieerd in de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven), zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van momenteel 25% op interestbetalingen. De roerende voorheffing vormt een eindbelasting.

Belgische rechtspersonen die kwalificeren als Rechthebbende Beleggers (zoals gedefinieerd onder de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven) en hun Obligaties aanhouden op een X-rekening en die bijgevolg bruto interestinkomsten hebben ontvangen, zijn verplicht om het bedrag van de Belgische roerende voorheffing zelf af te houden en te betalen.

Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn in de regel vrijgesteld van belasting (tenzij ze kwalificeren als aangegroeide interest op de Obligaties zoals bedoeld in de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven). Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwoners

Op voorwaarde dat ze kwalificeren als Rechthebbende Beleggers en ze hun Obligaties aanhouden op een X-rekening, zullen Obligatiehouders die geen inwoners zijn van België en die de Obligaties niet aanhouden via een Belgische inrichting en die niet in de Obligaties beleggen voor hun Belgische professionele activiteiten, niet worden onderworpen aan of aansprakelijk worden gesteld voor enige Belgische belasting op inkomen of meerwaarden uit het louter verkrijgen, aanhouden of overdragen van de Obligaties.

2.3 Taks op de beursverrichtingen

Overdrachten en verwervingen van Obligaties op de secundaire markt zullen onderworpen zijn aan een taks op de beursverrichtingen indien zij worden uitgevoerd in België via de tussenkomst van een professionele tussenpersoon. Het toepasselijke tarief voor dergelijke overdrachten en verwervingen bedraagt 0,09%. De taks is door elke partij bij dergelijke transactie afzonderlijk verschuldigd, namelijk de verkoper (overdrager) en de koper (overnemer), en wordt voor beiden geïnd door de professionele tussenpersoon. Het bedrag van deze taks bedraagt evenwel maximaal EUR 650 per belastbare transactie.

De hierboven vermelde taks zal evenwel niet verschuldigd zijn door vrijgestelde personen die voor eigen rekening handelen, met inbegrip van niet-inwoners van België, bij voorlegging van een certificaat aan de financiële tussenpersoon in België dat hun status van niet-inwoner bevestigt, en bepaalde Belgische institutionele beleggers, zoals gedefinieerd in artikel 126/1, 2° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

De Europese Commissie heeft een voorstel gepubliceerd voor een Richtlijn over een gemeenschappelijke financiële transactietaks (de **FTT**). Het voorstel bepaalt momenteel dat zodra de FTT in werking treedt, de Deelnemende Lidstaten geen andere belasting op financiële transacties meer mogen handhaven of invoeren dan de FTT (of de BTW zoals voorzien in Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde). Wat België betreft, zou de taks op de beursverrichtingen dus moeten worden opgeheven wanneer de FTT in werking zou treden. Er is nog geen concrete datum van inwerkingtreding van de FTT waardoor de taks op beursverrichtingen bijgevolg onverminderd blijft bestaan.

2.4 Spaarrichtlijn

Onder Richtlijn 2003/48/EG van de Raad van 3 juni 2003 betreffende belastingheffing op inkomsten uit spaargelden in de vorm van rentebetaling (de EU Spaarrichtlijn) zijn lidstaten van de Europese Unie (de EU Lidstaten en elk van hen, een EU Lidstaat) ertoe gehouden om de fiscale autoriteiten van een andere EU Lidstaat details te bezorgen betreffende de betalingen van interesten (of gelijkaardig inkomen) gedaan door een persoon gevestigd in hun jurisdictie aan, of ten behoeve van, een natuurlijke persoon, inwoner van die andere EU Lidstaat of een beperkt aantal soorten entiteiten gevestigd in die andere EU Lidstaat.

Op 24 maart 2014 heeft de Raad van de Europese Unie een Richtlijn aangenomen die het toepassingsgebied van de bovenvermelde vereisten wijzigt en verruimt. Lidstaten zijn verplicht om deze nieuwe vereisten toe te passen vanaf 1 januari 2017. De wijzigingen zullen de soorten betalingen uitbreiden die onder de Richtlijn vallen, met name om bijkomende soorten inkomsten te omvatten die betaalbaar zijn op effecten. De Richtlijn zal ook de omstandigheden uitbreiden waarin betalingen onrechtstreeks ten gunste van een natuurlijke persoon, inwoner van een Lidstaat, gerapporteerd moeten worden. Deze benadering zal van toepassing zijn op betalingen gedaan aan, of bewerkstelligd voor, personen, entiteiten of juridische constructies (waaronder trusts) wanneer bepaalde voorwaarden vervuld zijn, en kan in bepaalde situaties van toepassing zijn wanneer de persoon, entiteit of constructie gevestigd is of werkelijk beheerd wordt buiten de Europese Unie.

Luxemburg en Oostenrijk zijn gedurende, een overgangperiode ertoe gehouden (tenzij zij tijdens deze periode anders verkiezen) om een bronheffingsstelsel toe te passen op zulke betalingen. De bovenvermelde wijzigingen zullen de soorten betalingen verruimen die onderworpen zijn aan bronheffing in die Lidstaten die nog steeds een bronheffingsstelsel toepassen op het moment van implementatie. De Luxemburgse regering heeft haar voornemen kenbaar gemaakt om het bronheffingsstelsel af te schaffen met ingang van 1 januari 2015, ten bate van de automatische uitwisseling van informatie onder de EU Spaarrichtlijn.

Het einde van de overgangperiode is afhankelijk van het afsluiten van bepaalde andere overeenkomsten met betrekking tot de uitwisseling van informatie met bepaalde andere landen. Een aantal niet-EU landen en gebieden, waaronder Zwitserland, hebben gelijkaardige maatregelen ingevoerd (een bronheffingsstelsel in het geval van Zwitserland).

Natuurlijke personen niet-inwoners van België

Interest op de Obligaties betaald of verkregen in België en die binnen het toepassingsgebied van de Spaarrichtlijn valt, zal onderworpen zijn aan het Stelsel van Informatie-Uitwisseling.

Natuurlijke personen inwoners van België

Een natuurlijke persoon inwoner van België zal onderworpen zijn aan de bepalingen van de Spaarrichtlijn, als dergelijke beleggers interestbetalingen ontvangen van een uitbetalende instantie (in de zin van de Spaarrichtlijn) die gevestigd is in een andere EU Lidstaat, Zwitserland, Liechtenstein, Andorra, Monaco, San Marino, Curaçao, Bonaire, Saba, Sint Maarten, Sint Eustatius (voorheen de Nederlandse Antillen), Aruba, Guernsey Jersey, het eiland Man, Montserrat, de Britse Maagdeneilanden, anguilla, de Kaaimaneilanden, of de Turks- en Caicoseilanden.

Indien interest die wordt ontvangen door een natuurlijke persoon inwoner van België onderworpen werd aan de Bronheffing, dan bevrijdt de Bronheffing de Belgische natuurlijke persoon niet van de verplichting tot aangifte van de interesten in diens jaarlijkse belastingaangifte (tenzij de Belgische roerende voorheffing reeds zou zijn ingehouden). De Bronheffing zal in mindering gebracht worden van de personenbelasting. Indien de Bronheffing de verschuldigde personenbelasting overtreft, dan wordt het overschot terugbetaald, indien het meer dan EUR 2,50 bedraagt.

2.5 De financiële transactietaks.

De Europese Commissie heeft een voorstel gepubliceerd voor een Richtlijn over een gemeenschappelijke financiële transactietaks (FTT) in Oostenrijk, België, Estland, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Spanje, Slowakije en Slovenië (samen de **Deelnemende Lidstaten**).

De voorgestelde FTT heeft een zeer ruim toepassingsgebied en zou, indien ingevoerd in de huidige vorm, in bepaalde omstandigheden van toepassing kunnen zijn op bepaalde transacties in de Obligaties.

Onder het huidige voorstel zou de FTT in bepaalde omstandigheden van toepassing kunnen zijn op personen zowel binnen als buiten de Deelnemende Lidstaten. De FTT zou, in het algemeen, van toepassing zijn op bepaalde verhandelingen in de Obligaties wanneer ten minste één partij een financiële instelling is en er ten minste één partij gevestigd is in een Deelnemende Lidstaat. Een financiële instelling kan in een brede waaier van omstandigheden “gevestigd” zijn, of geacht worden “gevestigd” te zijn, in een Deelnemende Lidstaat, onder andere (i) door te verhandelen met een persoon gevestigd in een Deelnemende Lidstaat of (ii) wanneer het verhandelde financiële instrument uitgegeven werd in een Deelnemende Lidstaat.

De voorgestelde FTT maakt nog steeds het voorwerp uit van onderhandelingen tussen de Deelnemende Lidstaten en wordt juridisch aangevochten. Deze kan bijgevolg nog gewijzigd worden vóór enige implementatie, waarvan de timing bovendien onduidelijk blijft. Bijkomende EU Lidstaten kunnen nog beslissen om deel te nemen.

Potentiële beleggers worden dan ook geadviseerd eigen professioneel advies in te winnen in verband met de FTT.

DEEL XIII: INSCHRIJVING EN VERKOOP

BNP Paribas Fortis NV/SA (met maatschappelijke zetel te Warandeborg 3, 1000 Brussel) (**BNP Paribas Fortis**), Belfius Bank NV/SA (met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel) (**Belfius Bank**), ING Bank N.V., Belgisch bijkantoor (met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel) (**ING Bank**) en KBC Bank NV (met maatschappelijke zetel te Havenlaan 2, 1080 Brussel) (**KBC Bank**) (samen de **Joint Lead Managers** en elk een **Joint Lead Manager**) zijn krachtens een plaatsingsovereenkomst afgesloten omstreeks 19 mei 2014 (de **Plaatsingsovereenkomst**) onder een inspanningsverbintenis met de Emittent overeengekomen om, onder bepaalde voorwaarden, de Obligaties voor een minimum nominaal bedrag van EUR 75.000.000 en een maximaal nominaal bedrag van EUR 125.000.000 te plaatsen bij derde partijen tegen de Uitgifteprijs en aan de voorwaarden die hieronder worden uiteengezet. De Emittent zal een *arrangement fee* betalen aan BNP Paribas Fortis zoals overeengekomen in een afzonderlijke brief.¹ De Plaatsingsovereenkomst verleent elk van de Joint Lead Managers het recht om onder bepaalde voorwaarden hun eigen verbintenissen te beëindigen.

Deze sectie bevat de voorwaarden van de Openbare Aanbieding van de Obligaties door de Joint Lead Managers. Elk aanbod of elke verkoop van Obligaties door enige andere financiële tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) dewelke gemachtigd is om zulke aanbiedingen te maken onder de Richtlijn betreffende Markten voor Financiële Instrumenten (Richtlijn 2004/39/EG) (elk een **Financiële Tussenpersoon**) zal gedaan worden onder de voorwaarden en afspraken overeengekomen tussen zulke Financiële Tussenpersoon en de belegger, met inbegrip van de prijs, de allocatie en de kosten of belastingen gedragen door de belegger. Noch de Emittent noch de Joint Lead Managers zijn partij bij de afspraken en voorwaarden met betrekking tot het aanbod en de verkoop van Obligaties tussen zulke Financiële Tussenpersoon (andere dan de Joint Lead Managers) en een belegger. Dit Prospectus bevat de voorwaarden van en afspraken met de Financiële Tussenpersonen (andere dan de Joint Lead Managers) niet. De afspraken en voorwaarden met betrekking tot de verkoop of aanbieding van Obligaties moeten aan de belegger worden verstrekt door de Financiële Tussenpersoon gedurende de Inschrijvingsperiode. Noch de Emittent, noch enige Joint Lead Manager is aansprakelijk voor deze informatie.

Elk van de diensten verstrekt door de Joint Lead Managers kan worden verstrekt door enige Joint Lead Manager handelend via enige van haar bijkantoren, dochterondernemingen of verbonden vennootschappen, en alle verwijzingen naar “Joint Lead Managers” hierin zullen worden begrepen als zulke bijkantoren en verbonden vennootschappen te omvatten in die mate dat zulke diensten verstrekt worden door deze.

1. INSCHRIJVINGSPERIODE

De Obligaties zullen aan het publiek worden aangeboden in België (de **Openbare Aanbieding**) gedurende de Inschrijvingsperiode (zoals hierna gedefinieerd). De Obligaties zullen uitgegeven worden op 13 juni 2014 (de **Uitgiftedatum**). Echter, indien een aanvulling op het Prospectus intrekingsrechten doet ontstaan die uitoefenbaar zijn op of na de Uitgiftedatum in overeenstemming met artikel 34 van de Prospectuswet, zal de Uitgiftedatum worden uitgesteld tot de eerste Werkdag volgend op de laatste dag waarop de intrekingsrechten mogen worden uitgeoefend (zie Deel III.3 van dit Prospectus (*Waarschuwing*) voor nadere informatie in verband met de publicatie van aanvullingen bij het Prospectus).

De Openbare Aanbieding zal een aanvang nemen op 22 mei 2014 om 9u (Brusselse tijd) en eindigen op 10 juni 2014 om 16u (Brusselse tijd) (de **Inschrijvingsperiode**), of op een vroegere datum die de Emittent kan bepalen na overleg met de Joint Lead Managers (ingeval van een vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode – zie hieronder). In dit geval zal de afsluitingsdatum aangekondigd worden door of in naam van de Emittent, op haar website (www.wdp.be) en op de websites van de

f_____

¹ Potentiële beleggers kunnen verdere informatie verkrijgen in verband met de *arrangement fee* door contact op te nemen met BNP Paribas Fortis.

Joint Lead Managers: BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/emissies (onder “sparen en beleggen”)), Belfius Bank (www.belfius.be/wdp), ING Bank N.V., Belgisch bijkantoor (www.ing.be (onder “Beleggen – Obligaties”)) en KBC Bank NV (www.kbc.be/wdp).

Behalve in geval van overinschrijving zoals verder uiteengezet onder paragraaf 10: “*Toewijzing en overinschrijving van de Obligaties*”, zal een kandidaat-inschrijver 100% ontvangen van het bedrag van de Obligaties waarop hij heeft ingeschreven tijdens de Inschrijvingsperiode.

Kandidaat-inschrijvers zullen geïnformeerd worden over hun respectieve toewijzingen van Obligaties door de betrokken Financiële Tussenpersoon in overeenstemming met de regeling die bestaat tussen deze Financiële Tussenpersoon en de kandidaat-inschrijver.

Geen verhandelingen van de Obligaties op een gereguleerde markt in de zin van de Richtlijn betreffende Markten voor Financiële Instrumenten (Richtlijn 2004/39/EG), mogen plaatsvinden vóór de Uitgiftedatum.

De beleggers kunnen inschrijven op de Obligaties via de loketten, of via de phone banking of online banking diensten van de Joint Lead Managers: BNP Paribas Fortis, Belfius Bank, ING Bank en KBC Bank.

De aanvragen kunnen ook ingediend worden via agenten of andere financiële tussenpersonen in België. In dit geval moeten de beleggers informatie inwinnen over de commissievergoedingen die dergelijke financiële tussenpersonen eventueel aanrekenen. Deze commissievergoedingen zijn dan ten laste van de beleggers.

2. VOORWAARDEN WAARAAN DE OPENBARE AANBIEDING ONDERWORPEN IS

De Openbare Aanbieding en de daaropvolgende uitgifte van de Obligaties zijn onderworpen aan een beperkt aantal voorwaarden die gangbaar zijn voor dit type verrichting en die uiteengezet zijn in de Plaatsingsovereenkomst, en omvatten, onder andere: (i) de juistheid van de verklaringen gedaan door de Emittent in de Plaatsingsovereenkomst, (ii) het ondertekenen van de Plaatsingsovereenkomst, de Clearingovereenkomst en de Agentovereenkomst door alle partijen daartoe, (iii) het verlenen van toelating, ten laatste op de Uitgiftedatum, tot verhandeling van de Obligaties op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, (iv) de afwezigheid, op de Uitgiftedatum, van negatieve wijzigingen van betekenis (zoals gedefinieerd in de Plaatsingsovereenkomst) die de Emittent of de Groep (zoals gedefinieerd in de Voorwaarden) wezenlijk negatief beïnvloeden en van gebeurtenissen die de verklaringen in de Plaatsingsovereenkomst onjuist hebben gemaakt op de Uitgiftedatum alsof ze werden gedaan op zulke datum, en het vervullen, ten laatste op de Uitgiftedatum, door de Emittent van al haar verplichtingen krachtens de Plaatsingsovereenkomst, en (v) de ontvangst, ten laatste op de Uitgiftedatum, door de Joint Lead Managers van de gebruikelijke bevestigingen omtrent bepaalde juridische en financiële aangelegenheden met betrekking tot de Emittent.

Als de voorwaarden van de Openbare Aanbieding en de daaropvolgende uitgifte van de Obligaties niet vervuld zijn op de Uitgiftedatum (behoudens het verzaken door de Joint Lead Managers aan voorwaarden die niet zouden vervuld zijn) of als alle Joint Lead Managers een einde stellen aan de Plaatsingsovereenkomst in één van de hiervoor vermelde omstandigheden, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven. De beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst door één van de Joint Lead Managers, brengt niet de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst voor de andere Joint Lead Managers teweeg, maar er bestaat geen verplichting voor de niet-beëindigende Joint Lead Managers om de Obligaties toegewezen aan de beëindigende Joint Lead Manager te plaatsen.

In geval van annulering van de uitgifte, zal een mededeling worden gepubliceerd op de website van de Emittent (www.wdp.be) en op de websites van de Joint Lead Managers: BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/emissies (onder “sparen en beleggen”)), Belfius Bank

(www.belfius.be/wdp), ING Bank (www.ing.be (onder “Beleggen – Obligaties”)) en KBC Bank (www.kbc.be/wdp).

In dit geval zullen de beleggers die het inschrijvingsbedrag hebben betaald voor de Obligaties voorafgaand aan de annulering van de Openbare Aanbieding, niet de mogelijkheid hebben te genieten van het voordeel van enige interest op de betaalde bedragen die zij anders hadden kunnen verdienen indien zij dergelijk inschrijvingsbedrag voor de Obligatie niet hadden betaald.

3. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs van de Obligaties (met inbegrip van de hieronder beschreven verkoops- en distributievergoeding) zal 101,875% van de Nominale Waarde bedragen (de **Uitgifteprijs**).

De particuliere beleggers (de **Particuliere Beleggers**), dit zijn de beleggers die geen gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in artikel 10 van de Prospectuswet of Richtlijn 2004/39/EG (de **Gekwalificeerde Beleggers**), zullen de Uitgifteprijs betalen. De Gekwalificeerde Beleggers zullen ook de Uitgifteprijs betalen, verminderd met een eventuele korting van 0 tot 1,875% (berekend op de Nominale Waarde) in functie van, onder andere, (i) de evolutie van de kredietwaardigheid van de Emittent (credit spread), (ii) de evolutie van de rentevoeten, (iii) het succes (of gebrek aan succes) van de plaatsing van de Obligaties, en (iv) het aantal Obligaties gekocht door een belegger, elk zoals naar goeddunken bepaald door elke Joint Lead Manager (de **Verkoopsprijs**).

Het bruto actuair rendement van de Obligaties bedraagt 3,073% op jaarbasis. Dit rendement is berekend op 19 mei 2014, op basis van de Uitgifteprijs, de interest (zonder de eventuele verhoging) en het voorziene terugbetalingsbedrag ten belope van 100% van de Nominale Waarde en is gebaseerd op de veronderstelling dat de Obligaties (i) zullen worden uitgegeven op de Uitgiftedatum en (ii) zullen worden aangehouden tot op de Vervaldatum. Deze berekening vormt geen indicatie van het werkelijke toekomstige rendement.

Voor natuurlijke personen die een Belgische inwoner zijn (zoals gedefinieerd in Deel XII (*Belasting*)) bedraagt het netto actuair rendement van de Obligaties 2,239% op jaarbasis. Dit rendement is berekend op 19 mei 2014 (x) op basis van de Uitgifteprijs, de interest (zonder de eventuele verhoging) en het voorziene terugbetalingsbedrag ten belope van 100% van de Nominale Waarde, waarbij rekening wordt gehouden met de Belgische roerende voorheffing, momenteel aan een tarief van 25% en (y) gebaseerd op de veronderstelling dat de Obligaties (i) zullen worden uitgegeven op de Uitgiftedatum en (ii) zullen worden aangehouden tot op de Vervaldatum. Beleggers moeten Deel XII (*Belasting*) consulteren voor meer informatie inzake de fiscale behandeling van de Obligaties. Het minimum inschrijvingsbedrag per belegger voor de Obligaties is EUR 1.000. Het maximum inschrijvingsbedrag voor de Obligaties voor alle beleggers samen is het maximaal Totaal Nominaal Bedrag (zoals hierna gedefinieerd).

4. TOTAAL NOMINAAL BEDRAG

Het verwachte minimum nominaal bedrag van de uitgifte bedraagt EUR 75.000.000 en het verwachte maximum nominaal bedrag bedraagt EUR 125.000.000.

De criteria op basis waarvan het finaal totaal nominaal bedrag van de Obligaties (naar het finaal totaal nominaal bedrag van de Obligaties wordt verwezen als het **Totaal Nominaal Bedrag**) zal worden vastgesteld, door de Emittent en na overleg met de Joint Lead Managers, zijn de volgende: (i) de financiële behoeften van de Emittent, die zouden kunnen evolueren tijdens de Inschrijvingsperiode, (ii) de dagelijkse evolutie van de rentevoeten en credit spread van de Emittent, (iii) het niveau van de vraag van beleggers naar de Obligaties zoals op dagelijkse basis vastgesteld door de Joint Lead Managers, (iv) de beperkte omstandigheden beschreven onder paragraaf 9 (*Vervroegde afsluiting en vermindering van de Obligaties*) die kunnen leiden tot een vervroegde

afsluiting van de Inschrijvingsperiode wanneer het totaal bedrag van EUR 75.000.000 nog niet bereikt is, en/of (v) het feit dat het Totaal Nominaal Bedrag van de Obligaties, indien uitgegeven, minimaal EUR 75.000.000 en maximaal EUR 125.000.000 bedraagt.

Het Totaal Nominaal Bedrag zal zo snel als mogelijk na het einde (of de vroegtijdige afsluiting) van de Inschrijvingsperiode worden gepubliceerd op de website van de Emittent, (www.wdp.be) en op de websites van de Joint Lead Managers: BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/emissies (onder “sparen en beleggen”)), Belfius Bank (www.belfius.be/wdp), ING Bank (www.ing.be (onder “Beleggen – Obligaties”)) en KBC Bank (www.kbc.be/wdp).

5. DATUM VAN BETALING EN DETAILS

De datum van betaling is 13 juni 2014. De betaling voor de inschrijving op de Obligaties kan alleen gebeuren door middel van een debitering van een zichtrekening.

Op de datum dat de inschrijvingen vereffend zijn, zal het Clearingsysteem de effectenrekening van de Agent crediteren in overeenstemming met de details die uiteengezet zijn in de Regels van het Clearingsysteem en overeenkomstig de bepalingen van de Agentovereenkomst.

Vervolgens zal de Agent, ten laatste op datum van betaling, de effecten ten bedrage van het ingeschreven bedrag (behoudens geval van overinschrijving, waarvoor wordt verwezen naar paragraaf 10: *Toewijzing en overinschrijving van de Obligaties*) crediteren op de rekening van de deelnemers voor verdere verdeling aan de inschrijvers, in overeenstemming met de Regels van het Clearingsysteem en overeenkomstig de bepalingen van de Agentovereenkomst.

6. KOSTEN EN VERGOEDINGEN

De netto-opbrengst voor de Emittent (voor aftrek van kosten) zal een bedrag zijn gelijk aan het totale nominale bedrag van de uitgegeven Obligaties (het **Totaal Nominaal Bedrag**) vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs uitgedrukt in een percentage, min de volledige verkoops- en distributievergoeding van maximaal 1,875% (berekend op de Nominale Waarde) (die door de inschrijvers wordt gedragen en waarvoor eveneens wordt verwezen naar paragraaf 3: *Uitgifteprijs*).

De Uitgifteprijs zal de verkoops- en distributievergoeding, zoals hieronder beschreven, bevatten die moet worden gedragen door de inschrijvers en betaald aan de Joint Lead Managers.

Kosten specifiek aangerekend aan de inschrijvers:

- de Particuliere Beleggers zullen een verkoops- en distributievergoeding van 1,875% van de Nominale Waarde van de Obligaties aan de Joint Lead Managers betalen, die in de Uitgifteprijs inbegrepen is; en
- de Gekwalificeerde Beleggers zullen een distributievergoeding van 1,875% aan de Joint Lead Managers betalen onder voorbehoud van een eventuele korting, zoals voorzien in paragraaf 3: *Uitgifteprijs* (de **QI Vergoeding**). De distributievergoeding betaald door de Gekwalificeerde Belegger kan variëren tussen 0% en 1,875% van de Nominale Waarde van de Obligaties. De distributievergoeding die wordt betaald door de Gekwalificeerde Beleggers, zal inbegrepen zijn in de Verkoopsprijs die op hen wordt toegepast.

Onder voorbehoud van een mogelijke reallocatie op grond van paragraaf 10 (*Toewijzing en overinschrijving van de Obligaties*), worden vergoedingen uit de verkoop van JLM Obligaties (zoals hierna gedefinieerd) vanwege iedere Joint Lead Manager voor hun respectieve rekening geïnd, terwijl QI Vergoedingen gelijk zullen worden verdeeld tussen de Joint Lead Managers.

Elke inschrijver zal zelf navraag moeten doen bij zijn Financiële Tussenpersoon of tussenpersonen omtrent enige kost (overschrijvingskosten, bewaargevingskosten, makelaarskosten etc.) die deze laatste(n) hem zouden kunnen aanrekenen.

7. BEREKENINGSAGENT

BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor zal optreden als de Berekeningsagent van de Emittent doch enkel in verband met een mogelijk vervroegde terugbetaling overeenkomstig Voorwaarde 6.3 (c) (c) (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*). In de hoedanigheid van Berekeningsagent zal BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor te goeder trouw handelen in overeenstemming met de Voorwaarden van de Obligaties en er te allen tijde naar streven om zijn besluiten te nemen op een commercieel redelijke wijze. De Berekeningsagent heeft hierbij geen fiduciaire of andere verplichtingen jegens de Obligatiehouders en is in het bijzonder niet verplicht om vaststellingen te doen ter bescherming of behartiging van de belangen van de Obligatiehouders.

De Berekeningsagent kan zich beroepen op alle informatie waarvan hij redelijkerwijze aanneemt dat ze waarachtig is en afkomstig is van de geëigende partijen. De Berekeningsagent zal niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen voor enige persoon (met inbegrip van Obligatiehouders) van eventuele fouten of weglatingen in (i) de berekening door de Berekeningsagent van enig bedrag verschuldigd met betrekking tot de Obligaties, of (ii) elke vaststelling gedaan door de Berekeningsagent met betrekking tot de Obligaties of belangen, telkens behoudens gevallen van kwade trouw of opzettelijke fout. Zonder afbreuk te doen aan het algemene karakter van het voorgaande, zal de Berekeningsagent niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen voor enige persoon (met inbegrip van Obligatiehouders) van dergelijke fouten of weglatingen ontstaan als gevolg van (i) alle informatie die aan de Berekeningsagent werd verstrekt en waarvan blijkt dat ze onjuist of onvolledig is of (ii) alle relevante informatie die niet tijdig aan de Berekeningsagent werd verstrekt.

8. FINANCIËLE DIENSTEN

De financiële diensten met betrekking tot de inschrijving op de Openbare Aanbieding van de Obligaties zullen gratis worden verzorgd door de Joint Lead Managers.

De kosten voor de bewaargevingsvergoeding voor de Obligaties in de effectenrekening worden evenwel door de Joint Lead Managers doorgerekend aan de inschrijvers. Beleggers moeten zich inlichten over de kosten die hun financiële instellingen hen hiervoor kunnen aanrekenen.

Beleggers moeten zich inlichten over de kosten die de andere financiële instellingen hen kunnen aanrekenen.

Wanneer Obligatiehouders de Controlewijziging Put (zoals gedefinieerd in Voorwaarde 6.3 (*Terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging*)) via een Financiële Tussenpersoon (andere dan de Agent) uitoefenen, dus ook via een Joint Lead Manager, kunnen bijkomende kosten en uitgaven worden opgelegd door zulke Financiële Tussenpersoon.

9. VERVROEGDE AFSLUITING EN VERMINDERING VAN DE OBLIGATIES

Vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode is ten vroegste mogelijk op 22 mei 2014 om 17.30 uur (naar de minimale inschrijvingsperiode wordt verwezen als de **Minimale Verkoopperiode**) (dit is de derde Werkdag in België na de dag waarop het Prospectus beschikbaar werd gesteld op de website van de Emittent en de Joint Lead Managers (de datum waarop het Prospectus beschikbaar werd gesteld meegerekend)). Dit betekent dat de Inschrijvingsperiode minstens gedurende één Werkdag tot 17.30 uur zal openblijven. Het kan echter zijn dat bepaalde kantoren van de Joint Lead Managers sluiten om 16:00. Inschrijving blijft daarna evenwel mogelijk via hun online banking

diensten. Daarna kan vervroegde afsluiting op elk ogenblik plaatsvinden (ook in de loop van de dag). In geval van vervroegde beëindiging zal zo snel als mogelijk een kennisgeving daarover worden gepubliceerd op de websites van de Emittent en de Joint Lead Managers. Deze kennisgeving zal de datum en het uur van de vervroegde beëindiging bevatten.

De Inschrijvingsperiode kan worden verkort door de Emittent gedurende de Inschrijvingsperiode in overeenstemming met de Joint Lead Managers (i) zodra het totaal bedrag van de Obligaties, rekening houdend met het allocatie mechanisme zoals hieronder beschreven, EUR 75.000.000 bereikt, (ii) in geval van een belangrijke wijziging van de marktomstandigheden (onder andere, maar niet beperkt tot, een verandering in de nationale of internationale financiële, politieke of economische omstandigheden, wisselkoersen of rentevoeten), of (iii) in geval zich een wezenlijke negatieve wijziging voordoet met betrekking tot de Emittent. Indien in de gevallen hiervoor beschreven onder (ii) en (iii) een vervroegd einde wordt gesteld aan de Inschrijvingsperiode zonder dat totaal bedrag van EUR 75.000.000 is bereikt, dan zal de Emittent een aanvulling bij het Prospectus publiceren (zie Deel III.3 van dit Prospectus (*Waarschuwing*) voor nadere informatie in verband met de publicatie van aanvullingen bij het Prospectus).

De Emittent mag, in overeenstemming met de Joint Lead Managers, beslissen om het finale Totaal Nominaal Bedrag van de Obligaties te beperken (tot zelfs lager dan het verwachte minimum nominaal bedrag van de uitgifte) ten gevolge van een belangrijke wijziging in de marktomstandigheden (onder andere, maar niet beperkt tot, een verandering in de nationale of internationale financiële, politieke of economische omstandigheden, wisselkoersen of rentevoeten) of een wezenlijke negatieve wijziging in de financiële toestand van de Emittent.

De Emittent zal in de gevallen voorzien in artikel 34, §1 van de Prospectuswet een aanvulling bij het Prospectus publiceren (zie Deel III.3 van dit Prospectus (*Waarschuwing*) voor nadere informatie in verband met de publicatie van aanvullingen bij het Prospectus).

Beleggers die reeds hebben aanvaard om Obligaties te kopen of er op in te schrijven voor de bekendmaking van deze aanvulling op het Prospectus, hebben in overeenstemming met artikel 34, §3 van de Prospectuswet het recht hun aanvaarding in te trekken gedurende een periode van twee Werkdagen na de bekendmaking van de aanvulling.

De Emittent behoudt zich het recht voor om al dan niet verder te gaan met de uitgifte van de Obligaties indien op het einde van de Inschrijvingsperiode het totale nominale bedrag van de Obligaties waarop ingeschreven werd, lager is dan EUR 75.000.000. In voorkomend geval, zal de Emittent de beleggers hiervan inlichten door middel van een publicatie in de pers en op dezelfde wijze als de aankondiging van de uitgifte van de Obligaties.

Daarenboven is de Openbare Aanbieding onderhevig aan specifieke voorwaarden die overeengekomen werden tussen de Joint Lead Managers en de Emittent en die opgenomen zijn in de Plaatsingsovereenkomst. Verwijzing wordt gemaakt naar paragraaf 2: *Voorwaarden waaraan de Openbare Aanbieding onderworpen is*.

10. TOEWIJZING EN OVERINSCHRIJVING VAN DE OBLIGATIES

- (a) Indien het Totaal Nominaal Bedrag kleiner is dan het maximum nominaal bedrag, dienen bedragen die hieronder worden vermeld proportioneel te worden verminderd.
- (b)
 - (i) Elk van de Joint Lead Managers heeft het exclusief recht om een bedrag van EUR 25.000.000 (of 20% van het maximaal Totaal Nominaal Bedrag) te plaatsen bij, en toe te wijzen aan, Particuliere Beleggers, tegen de Uitgifteprijs; d.i. in totaal een bedrag van EUR

EUR 100.000.000 (of 80% van het maximaal Totaal Nominaal Bedrag) (de **JLM Obligaties**), en

- (ii) De Joint Lead Managers zullen gezamenlijk EUR 25.000.000 (of 20% van het maximaal Totaal Nominaal Bedrag) plaatsen bij andere distributeurs en/of Gekwalificeerde Beleggers tegen de Verkoopsprijs (het **QI Boek**).

Deze toewijzingsstructuur kan enkel gewijzigd worden in overeenstemming tussen de Emittent en de Joint Lead Managers, met uitzondering van mogelijke wijzigingen onder de paragrafen (c) tot (g) hieronder.

- (c) Elk van de Joint Lead Managers zal haar JLM Obligaties op eigen tempo plaatsen op een “best efforts basis”. Indien om 17.30 uur op de eerste Werkdag van de Inschrijvingsperiode, een Joint Lead Manager haar JLM Obligaties niet volledig heeft geplaatst, (i) mag zulke Joint Lead Manager het niet-geplaatste gedeelte van haar JLM Obligaties overdragen naar het QI Boek voor een maximum nominaal bedrag aan Obligaties gelijk aan EUR 10.000.000 en zal deze hiervoor QI Vergoedingen ontvangen overeenkomstig de Obligaties die het heeft toegewezen aan het QI Boek ingevolge deze paragraaf (c) en (ii) zullen de andere Joint Lead Managers, na kennisgeving aan de Emittent, gerechtigd (maar niet verplicht) zijn om, voor zover het totale nominaal bedrag van de Obligaties toegewezen aan het QI Boek een totaalbedrag van EUR 25.000.000 overschrijdt (het **QI Overschot**), alle of een deel van het QI Overschot proportioneel toe te wijzen aan hun Particuliere Beleggers, tegen de Uitgifteprijs. Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat een Joint Lead Manager die één of meerdere Obligaties van het QI Overschot plaatst bij zijn Particuliere Beleggers *pro rata* minder zal delen in de commissies verdiend op het QI Boek.
- (d) Indien, na de reallocatie op grond van paragraaf (c) hierboven, om 17.30 uur op de eerste Werkdag van de Inschrijvingsperiode, (i) een Joint Lead Manager haar JLM Obligaties nog steeds niet volledig heeft geplaatst en (ii) één of meerdere andere Joint Lead Managers haar/hun JLM Obligaties volledig heeft/hebben geplaatst overeenkomstig de regels uiteengezet in paragraaf (c) hierboven, dan gaat zulke Joint Lead Manager, na kennisgeving aan de Emittent, akkoord dat de andere Joint Lead Manager(s) gerechtigd (maar niet verplicht) zijn om, (i) alle of een deel van de niet-geplaatste JLM Obligaties, oorspronkelijk toegewezen aan zulke Joint Lead Manager, te kopen aan de Uitgifteprijs verminderd met de distributievergoeding ten belope van 1,875% van de Nominale Waarde van de Obligaties en (ii) deze te plaatsen, *a rato* van de orders ontvangen door dergelijke Joint Lead Manager(s) van zijn/hun Particuliere Beleggers.
- (e) Indien, na de reallocatie op grond van paragraaf (d) hierboven, om 17.30 uur op de eerste Werkdag van de Inschrijvingsperiode, het maximale bedrag van EUR 125.000.000 nog niet volledig is geplaatst, mag elke Joint Lead Manager het resterende niet-geplaatste gedeelte van haar JLM Obligaties (indien dit bestaat) overdragen naar het QI Boek en zal deze hiervoor QI Vergoedingen ontvangen overeenkomstig de Obligaties die het heeft toegewezen aan het QI Boek ingevolge deze paragraaf (e).
- (f) Op elke Werkdag van de Inschrijvingsperiode, met uitzondering van de eerste Werkdag van de Inschrijvingsperiode, indien (i) de JLM Obligaties toegewezen aan een Joint Lead Manager, op grond van paragraaf (c) tot (e) niet volledig zijn geplaatst door zulke Joint Lead Manager in overeenstemming met de regels uiteengezet in paragraaf (c) tot (e), en (ii) een of meerdere van de andere Joint Lead Managers haar/hun JLM Obligaties volledig heeft/hebben geplaatst, dan gaat zulke Joint Lead Manager, na kennisgeving aan de Emittent, akkoord dat dergelijke andere Joint Lead Manager(s) gerechtigd (maar niet verplicht) is/zijn (i) om alle of een deel van de niet-geplaatste JLM Obligaties, oorspronkelijk toegewezen aan zulke Joint Lead Manager, te kopen tegen de Uitgifteprijs verminderd met de distributievergoeding ten belope van 1,875% van de Nominale Waarde van de Obligaties en (ii) om deze te plaatsen, *a rato* van de orders ontvangen door dergelijke Joint Lead Manager(s) van zijn/hun Particuliere Beleggers.

- (g) Van zodra een Joint Lead Manager zijn toewijzing heeft geplaatst conform de paragrafen (b) tot (f) hierboven, maar in ieder geval niet vóór het einde van de Minimale Verkoopperiode, brengt deze de Emittent hiervan onmiddellijk in kennis. De Joint Lead Manager heeft dan het recht een kennisgeving op haar website te publiceren om haar cliënten te informeren dat zij niet langer inschrijvingen zal aanvaarden vanaf die datum en zij zal diezelfde kennisgeving naar de Emittent sturen die deze op dezelfde datum op haar website zal publiceren. Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat de Inschrijvingsperiode enkel voortijdig zal beëindigd worden onder de voorwaarden bepaald in paragraaf 9 (*Vervroegde afsluiting en vermindering van de Obligaties*).

Er kunnen aldus verschillende verminderingpercentages worden toegepast op de inschrijvers afhankelijk van de Joint Lead Manager via dewelke zij hebben ingeschreven.

De Joint Lead Managers zullen verder op geen enkele wijze verantwoordelijk zijn voor de herleidings- en toewijzingscriteria die door andere financiële tussenpersonen desgevallend worden toegepast. Aldus kunnen er ook verschillende verminderingpercentages worden toegepast op de inschrijvers afhankelijk van de financiële tussenpersonen bij wie zij hebben ingeschreven.

In geval van vervroegde afsluiting, zullen de beleggers worden ingelicht over het aantal Obligaties dat hen werd toegekend zo snel als mogelijk na de datum van vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode. In het algemeen worden de investeerders erop gewezen dat het mogelijk is dat zij niet het volledige bedrag zullen toegewezen krijgen waarvoor zij hebben ingeschreven, maar dat hun inschrijving zou kunnen worden gereduceerd. Dit wil zeggen dat inschrijvingen zullen worden herleid tot een veelvoud van EUR 1.000, en in de mate van het mogelijke, een minimaal nominaal bedrag van EUR 1.000, hetgeen overeenstemt met de Nominale Waarde van de Obligaties.

Enige betaling verricht door een inschrijver op Obligaties in verband met de inschrijving op Obligaties die niet worden toegekend, zal worden terugbetaald binnen zeven (7) Werkdagen na datum van betaling in overeenstemming met de regelingen die getroffen werden tussen de relevante inschrijver en de relevante Financiële Tussenpersoon, en de relevante inschrijver zal geen recht hebben op enige interest met betrekking tot deze betalingen.

11. RESULTATEN VAN DE OPENBARE AANBIEDING

De resultaten van de Openbare Aanbieding (met inbegrip van de netto-opbrengsten) zullen zo snel als mogelijk na het einde van de Inschrijvingsperiode en/of voor de Uitgiftedatum gepubliceerd worden op de website van de Emittent (www.wdp.be) en op de websites van de Joint Lead Managers: BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.be/emissies (onder “sparen en beleggen”)), Belfius Bank (www.belfius.be/wdp), ING Bank N.V., Belgisch bijkantoor (www.ing.be (onder “Beleggen – Obligaties”)) en KBC Bank NV (www.kbc.be/wdp).

Dezelfde methode van bekendmaking zal worden gebruikt om beleggers te informeren over een eventuele vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode.

12. VOOROPGESTELD TIJDSHEMA VAN DE OPENBARE AANBIEDING

De belangrijkste stappen in het tijdschema van de Openbare Aanbieding zijn samengevat als volgt:

- 20 mei 2014: publicatie van het Prospectus op de website van de Emittent;
- 22 mei 2014: om 9u: openingsdatum van de Inschrijvingsperiode;
- 10 juni 2014 om 16u: afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode (indien niet vervroegd afgesloten);

- Tussen 10 juni 2014 en 12 juni 2014: verwachte publicatie van de resultaten van de Openbare Aanbieding van de Obligaties (met inbegrip van de netto-opbrengsten), tenzij deze eerder gepubliceerd worden in geval van vroegtijdige afsluiting;
- 13 juni 2014: Uitgiftedatum van de Obligaties en toelating tot de verhandeling van de Obligaties op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

De data en tijdstippen van de Openbare Aanbieding en de periodes aangegeven in bovenvermeld tijdschema en doorheen dit Prospectus kunnen veranderen. Indien de Emittent, na instemming van de Joint Lead Managers, zou beslissen om deze data, tijdstippen of periodes aan te passen, zal hij de beleggers hiervan inlichten aan de hand van een publicatie in de financiële pers (naar verwachting De Tijd). Alle belangrijke wijzigingen aan het Prospectus zullen goedgekeurd moeten worden door de FSMA, en zullen, in elk geval indien en wanneer vereist door toepasselijk recht, gepubliceerd worden op dezelfde wijze als deze waarop het Prospectus werd gepubliceerd.

13. CLEAR MARKET

De Emittent heeft zich in de Plaatsingsovereenkomst ten aanzien van de Joint Lead Managers ertoe verbonden om zelf, en ervoor te zorgen dat haar Dochtervennootschappen, voor de Uitgiftedatum geen substantieel gelijkaardige uitgiftes van obligaties en/of transacties in de schuldkapitaalmarkten (openbaar of privaat) met betrekking tot schuldeffecten te zullen doen (of dit pogen te doen), behoudens commercial paper transacties of in geval de Joint Lead Managers hiervoor toestemming zouden geven, die niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd.

14. OVERDRACHT VAN DE OBLIGATIES

Onder voorbehoud van naleving van enige toepasselijke verkoopbeperkingen, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar. Er wordt eveneens verwezen naar paragraaf 15: *Verkoopbeperkingen*.

15. VERKOOPBEPERKINGEN

Landen waar de Openbare Aanbieding geopend is

De Obligaties worden enkel aangeboden aan beleggers aan wie zulk aanbod op wettige wijze kan worden gedaan onder elk recht van toepassing op deze beleggers. De Emittent heeft de nodige maatregelen getroffen om te verzekeren dat de Obligaties op wettige wijze kunnen worden aangeboden aan het publiek in België. De Emittent heeft geen maatregelen getroffen om de aanbidding van de Obligaties in enige ander rechtsgebied buiten België te verzekeren.

De verspreiding van dit Prospectus en de inschrijving op en verwerving van de Obligaties kunnen, onder het recht van bepaalde landen buiten België, gereglementeerd zijn door specifieke reguleringen of wettelijke of reglementaire beperkingen. Personen die in het bezit zijn van dit Prospectus, of die de inschrijving op of verwerving van Obligaties overwegen, moeten navraag doen over dergelijke reguleringen en over mogelijke beperkingen die hieruit kunnen resulteren, en moeten deze beperkingen respecteren. Tussenpersonen kunnen de inschrijving op of verwerving van Obligaties niet toelaten voor cliënten die een woonplaats hebben in een land waar zulke beperkingen van toepassing zijn. Geen enkel persoon die dit Prospectus ontvangt (met inbegrip van “trustees” en “nominees”) mag deze verspreiden in, of verzenden naar, zulke landen of rechtsgebieden, behalve in overeenstemming met het toepasselijk recht.

Dit Prospectus vormt geen aanbidding om de Obligaties te verkopen, kopen of erop in te schrijven, of een verzoek tot het doen van een aanbidding om enige andere effecten dan de Obligaties te kopen, alsook geen aanbidding om de Obligaties te verkopen of verzoek tot het doen van een aanbidding om de Obligaties te kopen of erop in te schrijven in enige omstandigheden waarin zulke aanbidding of

zulk verzoek onwettig zou zijn. De Emittent noch de Joint Lead Managers hebben toegelaten, noch laten ze toe, om enige aanbieding van Obligaties te doen (anders dan de Openbare Aanbieding in België) in omstandigheden waarin er een verplichting zou bestaan voor de Emittent of de Joint Lead Managers om een prospectus te publiceren voor zulke aanbieding.

De volgende afdelingen zetten verschillende beperkingen uiteen met betrekking tot bepaalde landen en rechtsgebieden die, indien strikter, de voorgaande algemene verkoopbeperking zullen vervangen.

Verkoopbeperkingen in de EER

De Emittent heeft geen aanbod van de Obligaties aan het publiek toegelaten in enige Lidstaat van de Europese Economische Ruimte, met uitzondering van België. Met betrekking tot elke Lidstaat van de Europese Economische Ruimte die de Prospectusrichtlijn heeft geïmplementeerd (elk, een **Relevante Lidstaat**), mag een aanbod van de Obligaties aan het publiek niet gedaan worden in die Relevante Lidstaat, met uitzondering van de Openbare Aanbieding in België die in dit Prospectus bedoeld wordt eens dit Prospectus goedgekeurd is door de FSMA, respectievelijk is gepubliceerd in België in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn zoals geïmplementeerd in België, met die uitzondering dat een aanbieding aan het publiek in die Relevante Lidstaat van enige Obligaties op eender welk tijdstip kan gedaan worden onder de volgende uitzonderingen onder de Prospectusrichtlijn, indien ze geïmplementeerd zijn in die Relevante Lidstaat:

- (a) aan rechtspersonen die gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn;
- (b) aan minder dan 100, of indien de Relevante Lidstaat de relevante bepalingen van de 2010 PD Aanpassingsrichtlijn (zoals hieronder gedefinieerd) heeft geïmplementeerd, 150 natuurlijke personen of rechtspersonen (anders dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn), zoals toegelaten onder de Prospectusrichtlijn, mits de voorafgaande toestemming van de Emittent wordt bekomen; of
- (c) in enige andere omstandigheden die onder Artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn vallen, indien geen zulk aanbod van de Obligaties zal resulteren in een verplichting voor de Emittent of de Joint Lead Managers om een prospectus te publiceren overeenkomstig artikel 3 van de Prospectusrichtlijn of om een aanvulling aan een prospectus te publiceren ingevolge artikel 16 van de Prospectusrichtlijn.

Voor de doeleinden van bovenstaande bepalingen betekent een **aanbieding van effecten aan het publiek** een in om het even welke vorm en met om het even welk middel tot personen gerichte mededeling (in enige Relevante Lidstaat) waarin voldoende informatie over de voorwaarden van de aanbieding en de aangeboden Obligaties wordt verstrekt om een belegger in staat te stellen tot aankoop van of inschrijving op deze Obligaties te besluiten. Deze definitie is ook van toepassing op de plaatsing van Obligaties via financiële tussenpersonen. Deze definitie omvat ook de hiermee overeenstemmende definitie, zoals desgevallend aangepast, in de nationale wetgeving van een Relevante Lidstaat die de Prospectusrichtlijn in die Relevante Lidstaat implementeert.

De uitdrukking **Prospectusrichtlijn** betekent 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 (en de aanpassingen daaraan, met inbegrip van de wijzigingen die werden aangebracht door de 2010 PD Aanpassingsrichtlijn, voor zover deze in de Relevante Lidstaat is geïmplementeerd) en met inbegrip van enige relevante implementeringsmaatregel in elke Relevante Lidstaat. De uitdrukking **2010 PD Aanpassingsrichtlijn** betekent Richtlijn 2010/73/EU van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot wijziging van Richtlijn 2003/71/EG

betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten.

Het Verenigd Koninkrijk

Elke Joint Lead Manager heeft verklaard en gaat akkoord dat:

- (a) hij enkel een uitnodiging of aanbeveling heeft meegedeeld of liet meedelen en enkel een uitnodiging of aanbeveling zal meedelen of laten meedelen om in beleggingsactiviteiten te stappen (in de betekenis van Sectie 21 van de Financial Services and Markets Act 2000 (de **Financial Services and Markets Act**)) die hij ontvangen heeft in verband met de uitgifte of verkoop van Obligaties in omstandigheden waarin Sectie 21 (1) van de Financial Services and Markets Act niet van toepassing is op de Emittent; en
- (b) hij heeft voldaan aan en zal voldoen aan alle toepasselijke bepalingen van de Financial Services and Markets Act met betrekking tot alle handelingen die hij stelt met betrekking tot de Obligaties in, vanuit of anderszins verband houdende met het Verenigd Koninkrijk.

De Verenigde Staten

De Obligaties zijn niet geregistreerd, en zullen niet worden geregistreerd, onder de Securities Act van de Verenigde Staten van 1933, zoals gewijzigd (de **Securities Act**), of bij enige financiële toezichthouder van enige staat of ander rechtsgebied in de Verenigde Staten, en mogen niet worden aangeboden of verkocht binnen de Verenigde Staten of aan, of voor rekening, van personen met de nationaliteit van de Verenigde Staten, behalve in geval van een vrijstelling van de registratievereisten van de Securities Act, of voor verrichtingen die hier niet aan zijn onderworpen. De Obligaties worden uitsluitend aangeboden en verkocht buiten de Verenigde Staten aan personen die de nationaliteit van de Verenigde Staten niet hebben zoals bedoeld in Regulation S van de Securities Act (**Regulation S**). Termen gebruikt in deze paragraaf hebben de betekenis eraan gegeven in Regulation S.

De Joint Lead Managers zijn overeengekomen dat, anders dan in de gevallen toegestaan door de Plaatsingsovereenkomst, zij de Obligaties niet zullen aanbieden of verkopen binnen de Verenigde Staten of aan, of voor rekening van, personen met de nationaliteit van de Verenigde Staten als deel van de plaatsing tijdens de Inschrijvingsperiode, en dat zij aan iedere persoon (i) waaraan Obligaties worden verkocht tijdens de plaatsingsperiode en (ii) die effecten plaatst, verhandelt of geniet van een verkoopconcessie, enige commissie of andere vergoeding, deze verkoopbeperkingen bevestigt, of hen hiervan in kennis stelt. Termen gebruikt in deze paragraaf hebben de betekenis eraan gegeven in Regulation S.

Daarenboven kan een aanbod of verkoop van Obligaties door een verdeler (dealer) (al dan niet betrokken bij of deelnemend aan de Openbare Aanbieding) binnen de Verenigde Staten tot 40 dagen na het begin van de Openbare Aanbieding de registratievereisten van de Securities Act schenden, indien een dergelijk aanbod of een dergelijke verkoop niet werd gedaan in overeenstemming met een vrijstelling van registratievereiste onder de Securities Act.

DEEL XIV: ALGEMENE INFORMATIE

1. Een aanvraag werd ingediend tot toelating van de Obligaties voor de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels vanaf de Uitgiftedatum. BNP Paribas Securities SCA, Brussels bijkantoor werd als noteringsagent aangesteld.
2. De Emittent heeft alle nodige goedkeuringen in België in verband met de uitgifte van de Obligaties bekomen. De uitgifte van de Obligaties werd goedgekeurd op 16 mei 2014 bij beslissing van de Raad van Bestuur van De Pauw NV, de statutaire zaakvoerder van de Emittent.
3. Er heeft zich geen belangrijke wijziging voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Emittent of de Groep sinds 31 maart 2014, noch een belangrijke wijziging in de vooruitzichten van de Groep sinds 31 maart 2014, anders dan blijkt uit het persbericht met betrekking tot de niet-gecontroleerde verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Emittent voor het kwartaal eindigend op 31 maart 2014 (persbericht van 7 mei 2014: “Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over de periode 01.01.2014 - 31.03.2014”, dat in dit Prospectus is opgenomen door middel van verwijzing, en het persbericht van 19 mei 2014: “WDP kondigt twee referentietransacties aan in Nederland voor 70 miljoen euro via aankoop strategisch distributieplatform en voorverhuurd nieuwbouwproject – Geïdentificeerde groei binnen groeiplan 2013-16 bedraagt 60% van doelstelling”), dat in dit Prospectus is opgenomen door middel van verwijzing.
4. Behoudens zoals uiteengezet in dit Prospectus, is de Emittent noch een van haar Dochtervennootschappen betrokken of betrokken geweest bij overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, bij weten van de Emittent, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode van twaalf maanden voorafgaand aan de datum van dit Prospectus, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Emittent en/of de Groep.
5. De Obligaties zijn aanvaard voor vereffening door het clearingsysteem van de NBB. De Gemeenschappelijke Code (Common Code) van de Obligaties is 107144803. Het International Securities Identification Number (ISIN) van de Obligaties is BE0002216829. Het adres van de NBB is de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel. Het adres van Euroclear is Koning Albert II laan 1, 1210 Brussel. Het adres van Clearstream, Luxembourg is 42 Avenue JF Kennedy L-1855 Luxembourg, Groot Hertogdom Luxemburg.
6. Behalve zoals uiteengezet in dit Prospectus heeft de Emittent geen overeenkomst aangegaan die niet kadert in de normale bedrijfsuitoefening van de Emittent en die er zou kunnen toe leiden dat een lid van de Groep een verplichting heeft die of een recht heeft dat van wezenlijk belang is voor het vermogen van de Emittent om haar verplichtingen met betrekking tot de Obligaties na te komen.
7. Tijdens de looptijd van de Obligaties zullen exemplaren van de volgende documenten beschikbaar zijn voor inzage tijdens de normale kantooruren op Werkdagen op de maatschappelijke zetel van de Emittent, Blakebergen 15, 1861 Meise/Wolvertem:
 - de Statuten van de Emittent;
 - het jaarverslag en de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekeningen van de Emittent voor de boekjaren per 31 december 2011, 31 december 2012 en 31 december 2013, met de verslagen van de Commissaris daarover;
 - een kopie van dit Prospectus, in voorkomend geval met enige aanvulling hierop;
 - een kopie van de Agentovereenkomst en de Clearingovereenkomst; en

- de onderdelen van verslagen, brieven en andere documenten, financiële balansen, waarderingen en verklaringen van experts die zijn opgenomen of waarnaar wordt verwezen in dit Prospectus.
8. De Commissaris van de Emittent, Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises CVBA, vertegenwoordigd door de mevrouw Kathleen De Brabander (lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren) heeft de geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2011, per 31 december 2012 en per 31 december 2013 gecontroleerd en heeft hierbij goedkeurende verklaringen zonder voorbehoud uitgegeven.
 9. De Emittent en de Obligaties hebben geen kredietrating en de Emittent is op dit ogenblik niet van plan om op een latere datum een kredietrating voor de Emittent of de Obligaties aan te vragen.
 10. Behalve zoals vermeld in het Prospectus, heeft, voor zover de Emittent hiervan kennis heeft, geen enkele persoon die betrokken is bij de Openbare Aanbieding een belang, met inbegrip van tegenstrijdige belangen dat van wezenlijk belang is voor de aanbieder, behoudens de kosten en vergoedingen die verschuldigd zijn aan de Joint Lead Managers en de Agent. Bepaalde met de Joint Lead Managers verbonden vennootschappen zijn kredietverleners van de Emittent.
 11. De Agent, de Joint Lead Managers en de met hen verbonden vennootschappen hebben zich ingelaten met, en kunnen zich in de toekomst inlaten met, zakenbankieren en andere commerciële activiteiten, binnen de normale bedrijfsuitoefening, met de Emittent of diens verbonden vennootschappen. Zij hebben, en kunnen in de toekomst, gebruikelijke verloningen en commissies voor deze transacties ontvangen. Bovendien kunnen de Agent, de Joint Lead Managers en de met hen verbonden vennootschappen binnen hun normale bedrijfsuitoefening, een brede waaier aan beleggingen doen of aanhouden en actief handelen in aandelen en schuldinstrumenten (of gerelateerde derivaten) en financiële instrumenten (met inbegrip van bankleningen) voor eigen rekening en voor rekening van hun klanten. Dergelijke beleggingen en effectenactiviteiten kunnen betrekking hebben op effecten en/of instrumenten van de Emittent of van de met hem verbonden vennootschappen. De Agent, de Joint Lead Managers en de met hen verbonden vennootschappen kunnen ook investeringen aanbevelen en/of onafhankelijke onderzoeksbevindingen publiceren of uiten in verband met dergelijke effecten of financiële instrumenten en kunnen *long* en/of *short* posities in dergelijke effecten en instrumenten aanhouden of klanten aanbevelen dit te doen.

VORM VAN KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE CONTROLEWIJZIGING PUT

Belangrijk: deze kennisgeving zal niet rechtstreeks naar de Emittent of naar de Agent gezonden worden maar zal gedeponereerd worden bij de Financiële Tussenpersoon via dewelke de Obligatiehouder de Obligaties houdt, zoals voorzien onder Voorwaarde DEEL V:6.3.

Obligatiehouders die de optie tot terugbetaling naar keuze van de Obligatiehouders in geval van Controlewijziging zoals voorzien in Voorwaarde DEEL V:6.3 wensen uit te oefenen, moeten tijdens de Controlewijziging Put Uitoefeningsperiode een geldig ingevulde en ondertekende Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put neerleggen bij de Financiële Tussenpersoon.

Dergelijke Financiële Tussenpersoon is de bank of een andere financiële tussenpersoon via dewelke de Obligatiehouder de Obligaties houdt.

Bij het neerleggen van de Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put, vraagt de Obligatiehouder dat dergelijke Financiële Tussenpersoon (i) de Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put aan de Agent bezorgt, (ii) contact opneemt met de Agent met het oog op het organiseren van de vervroegde terugbetaling van de betrokken Obligatie(s) overeenkomstig Voorwaarde 6.3 en (iii) de betrokken Obligatie(s) overzet naar de rekening van de Agent in de mate vereist voor de uitoefening van de optie tot terugbetaling zoals voorzien onder Voorwaarde DEEL V:6.3. Alle vergoedingen en/of kosten die worden aangerekend door de Financiële Tussenpersoon met betrekking tot de neerlegging van de Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put of de overdracht van de betrokken Obligatie(s), zullen worden gedragen door de betrokken Obligatiehouder.

Aan: [Details van de Financiële Tussenpersoon]

Emittent

WAREHOUSES DE PAUW Comm. VA

WDP Comm. VA

Blakebergen 15

B-1861 Meise/Wolvertem

Openbare Vastgoedbevak

onder de vorm van een Commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht

KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE CONTROLEWIJZIGING PUT

Er wordt verwezen naar het Prospectus van 19 mei 2014 (het **Prospectus**) met betrekking tot de openbare aanbidding in België van 3,375% vastrentende obligaties met vervaldatum 13 juni 2021 en ISIN Code BE0002216829 (de **Obligaties**).

Door neerlegging van deze geldig ingevulde en ondertekende Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put bij de Financiële Tussenpersoon, voor verdere aflevering aan de Emittent (met kopie aan het gespecificeerde kantoor van de Agent), oefent ondergetekende Obligatiehouder onherroepelijk en in overeenstemming met Voorwaarde DEEL V:6.3 zijn/haar optie uit om dergelijke Obligaties vervroegd terugbetaald te krijgen op de Controlewijziging Put Datum.

De ondergetekende Obligatiehouder bevestigt hierbij aan de Emittent dat (a) hij/zij het bedrag aan Obligaties houdt zoals aangegeven in deze Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put en dat (b) hij/zij zich er toe verbindt de Obligaties niet te verkopen of over te dragen tot de datum van effectieve terugbetaling van de Obligaties.

Door ondertekening van deze kennisgeving geeft ondergetekende Obligatiehouder het recht aan de Financiële Tussenpersoon om de relevante Obligaties over te schrijven op rekening van de Agent in de mate vereist voor de uitoefening van de optie tot terugbetaling zoals voorzien onder Voorwaarde DEEL V:6.3.

Nominaal bedrag van de Obligaties die het voorwerp uitmaken van de uitoefening:

EUR..... [bedrag in letters]

Contactgegevens Obligatiehouder:

Naam en voornaam of vennootschapsnaam:

Adres:

Telefoonnummer:

Betalingsinstructies:

Gelieve de betaling met betrekking tot de Obligaties die het voorwerp uitmaken van de Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put overeenkomstig Voorwaarde 6.3 te doen via overschrijving naar een euro rekening gehouden bij volgende bank in een stad of gemeente waar banken toegang hebben tot het TARGET Systeem:

Naam bank:

Kantooradres:

Rekeningnummer:

Ondergetekende Obligatiehouder bevestigt dat de betaling met betrekking tot de terugbetaalde Obligaties zal gebeuren tegen debet van zijn/haar effectenrekening met rekeningnummer bij de bank voor het hierboven vermeld nominaal bedrag aan Obligaties.

Alle kennisgevingen en communicaties in verband met deze Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put moeten verzonden worden naar het hierboven vermeld adres.

Termen gebruikt in deze Kennisgeving van Uitoefening van de Controlewijziging Put en niet anders gedefinieerd hebben de betekenis daaraan gegeven in het Prospectus.

Handtekening: Datum:.....

DEZE KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE CONTROLEWIJZIGING PUT ZAL NIET GELDIG ZIJN TENZIJ (I) ALLE IN TE VULLEN PARAGRAFEN CORRECT ZIJN INGEVULD EN (II) ZIJ GELDIG ONDERTEKEND EN GEDATEERD IS EN VERZONDEN AAN DE RELEVANTE FINANCIËLE TUSSENPERSOON.

OBLIGATIEHOUDERS MOETEN NAGAAN BIJ HUN FINANCIËLE TUSSENPERSOON, INDIEN VAN TOEPASSING, WANNEER DEZE FINANCIËLE TUSSENPERSOON INSTRUCTIES EN KENNISGEVINGEN VAN UITOEFENING VAN DE CONTROLEWIJZIGING PUT DIENTEN TE HEBBEN ONTVANGEN OM DE TIJDSLIMIETEN TE RESPECTEREN ZODAT DERGELIJKE UITOEFENING UITWERKING ZOU KUNNEN HEBBEN.

**EENS GELDIG GEGEVEN IS DEZE KENNISGEVING VAN UITOEFENING VAN DE
CONTROLEWIJZIGING PUT ONHERROEPELIJK.**

Emittent

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
B-1861 Meise/Wolvertem

Joint Lead Managers

BNP Paribas Fortis NV/SA Warandeberg 3 1000 Brussel	Belfius Bank NV/SA Pachecolaan 44 1000 Brussel	ING Bank N.V., Belgisch bijkantoor Marnixlaan 24 1000 Brussel	KBC Bank NV Havenlaan 2 1080 Brussel
--	--	--	--

Coordinator

BNP Paribas Fortis NV/SA
Warandeberg 3
1000 Brussel

Betaalagent, Noteringsagent, Berekeningsagent en Domiciliëringsagent

BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels bijkantoor
Louis Schmidlaan 2
B-1040 Brussel

Juridische raadgevers

van de Emittent

Eubelius CVBA
Louizalaan 99
B-1050 Brussel

van de Joint Lead Managers

Allen & Overy LLP
Uitbreidingstraat 80
B-2600 Antwerpen

Commissaris van de Emittent

Deloitte Bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander
Berkenlaan 6
B-1831 Diegem