Warehouses De Pauw - Société en Commandite par Actions
Société immobilière réglementée publique de droit belge
dont le siège social est établi à Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (Belgique)
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)

RÉSUMÉ DE L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DE 2 369 560 ACTIONS NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ AVEC DROIT D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE

L'OFFRE CONSISTE EN UNE OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DES ACTIONS NOUVELLES EN BELGIQUE. L'OFFRE EST PRÉCÉDÉE D'UN PLACEMENT PRIVÉ SOUS RÉSERVE D'UN DROIT DE REPRISE TOTALE DANS LE CADRE D'UN « ACCELERATED BOOK BUILDING » (PLACEMENT PRIVÉ ACCÉLÉRÉ AVEC CONSTITUTION D'UN LIVRE D'ORDRES)

Prix D'Émission	**Le Prix d'Émission sera en principe déterminé le 17 novembre 2016 sur la base du Placement Privé réservé aux seuls Investisseurs Institutionnels.**
Volume	**2 369 560 Actions Nouvelles. Le montant de l'Offre sera en principe déterminé le 17 novembre 2016 sur la base du Placement Privé réservé aux seuls Investisseurs Institutionnels.**
Droit d'Allocation Irréductible	**Les Actions Nouvelles seront allouées sans réduction aux Actionnaires Existants titulaires de Droits d'Allocation Irréductible ainsi qu'aux autres titulaires de Droits d'Allocation Irréductible qui introduisent un ordre pendant la Période de Souscription, dans la proportion de 1 Action Nouvelle pour 8 coupons n°26. Les Droits d'Allocation Irréductible, qui seront représentés par coupon n°26, ne seront pas négociables sur un marché réglementé.**
Période de Souscription	**Du 21 novembre 2016 à 9:00 (HEC) jusques et y compris au 23 novembre 2016 à 17:00 (HEC).**
Dividende	**Les Actions Nouvelles donnent droit, tout comme les Actions Existantes, au dividende pour la totalité de l'exercice 2016.**

DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LES MARCHÉS RÉGLEMENTÉS D'EURONEXT BRUSSELS ET EURONEXT AMSTERDAM

AVERTISSEMENT

Un investissement en actions comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance des facteurs de risque décrits dans la section 1 « Facteurs de risque » de cette Note d'Opération ainsi que dans le chapitre 1. « Gestion des risques » (p. 4-13) du Document d'Enregistrement. Toute décision d'investir dans les Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des informations fournies dans le Prospectus. Les investisseurs potentiels doivent être en état de supporter le risque économique d'un investissement en Actions et de la perte éventuelle, partielle ou totale, qu'il peut provoquer.

JOINT GLOBAL COORDINATORS

JOINT BOOKRUNNERS

Résumé du 16 novembre 2016

Le Résumé constitue, avec le Document d'Enregistrement du 22 mars 2016 (en ce compris toutes les informations qui y sont incluses par référence) et la Note d'Opération (en ce compris toutes les informations qui y sont incluses par référence), le Prospectus relatif (i) à l'offre en souscription publique des Actions Nouvelles et (ii) à l'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam.

Les versions néerlandaises de la Note d'Opération et du Résumé ont été approuvées par la FSMA le 16 novembre 2016 conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. L'approbation ne comporte aucune appréciation par la FSMA de l'opportunité et de la qualité de l'Offre ni de la situation de la Société.

Une déclaration d'approbation ainsi que le Prospectus approuvé seront envoyés par la FSMA à l'Autorité des Marchés Financiers (l'AFM) et à l'ESMA, conformément à l'article 18 de la Directive Prospectus et à l'article 36 de la Loi du 16 juin 2006.

Un Pricing Addendum distinct, qui sera rédigé en néerlandais et doit être approuvé par la FSMA, sera en principe publié comme supplément au Prospectus le 18 novembre 2016 et sera également transmis à l'AFM et l'ESMA conformément à l'article 18 de la Directive Prospectus et à l'article 36 de la Loi du 16 juin 2006. Le Pricing Addendum sera disponible en néerlandais, en français et en anglais. La Note d'Opération, le Pricing Addendum, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être diffusés séparément. La Note d'Opération, le Résumé et le Document d'Enregistrement sont disponibles en néerlandais, en français et en anglais. La Société est responsable de la vérification et de la cohérence des traductions. En cas de divergences entre ces différentes versions, la version néerlandaise prévaut. En cas d'incohérence entre la Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé, la Note d'Opération et le Document d'Enregistrement prévalent sur le Résumé et la Note d'Opération prévaut sur le Document d'Enregistrement.

Le Résumé a été préparé conformément aux exigences relatives aux informations à fournir et à la forme stipulées à l'Annexe XXII du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 qui s'applique à l'exécution de la directive Prospectus. Selon ledit Règlement, les résumés sont établis conformément aux exigences d'information publiques appelées « Éléments ». Ces éléments sont numérotés dans les Sections A-E (A.1 - E.7).

Le Résumé contient tous les Éléments qui doivent obligatoirement faire partie d'un résumé pour ce type de valeurs mobilières et d'émetteur. Étant donné que certains Éléments ne doivent pas être traités, il peut y avoir des discontinuités dans la numérotation des Éléments.

Bien qu'un Élément déterminé doive être inséré dans le Résumé en raison de la nature des valeurs mobilières et de l'émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée sur l'Élément en question. Dans ce cas, une description concise de l'Élément est incluse dans le Résumé avec la mention que ledit Élément est sans objet.

Le Prospectus sera mis gratuitement à disposition des investisseurs au siège social de la Société (Blakebergen 15, 1861 Wolvertem) à partir du 16 novembre 2016 (après la fermeture de la bourse). Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs auprès de : (i) ING Belgium SA/NV, sur demande au numéro d'appel +32 2 464 60 01 (NL), ou +32 2 464 60 02 (FR) ou +32 2 464 60 04 (EN); (ii) Kempen & Co N.V. sur demande via equitycapitalmarkets@kempen.com; (iii) ABN AMRO Bank N.V., sur demande au numéro d'appel +31 20 344 2000 (NL et EN) et sur demande via corporate.broking@nl.abnamro.com; (iv) Belfius Bank SA/NV, sur demande au numéro d'appel +32 2 222 12 02 (NL, FR et EN), (v) BNP Paribas Fortis SA/NV, sur demande au numéro d'appel +32 2 433 41 13 (NL, FR et EN), et (vi) KBC Securities SA/NV au numéro d'appel +32 2 429 37 05 (NL, FR et EN), KBC Bank SA/NV au numéro d'appel +32 3 283 29 70 (NL, FR et EN), CBC Banque SA/NV au numéro d'appel +32

800 92 020 (NL, FR et EN) et via Bolero au numéro d'appel +32 78 353 353 (NL, FR et EN). Le prospectus peut également être consulté à partir du 16 novembre 2016 (après la fermeture de la bourse) sur le site web de (i) ING Belgium SA/NV, via ing.be/equitytransactions, ing.be/aandelentransacties et ing.be/transactionsdactions; (ii) Belfius Bank SA/NV, via www.belfius.be/wdp, (iii) BNP Paribas Fortis SA/NV, via www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen en www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer, et (iv) KBC Securities SA/NV, via www.kbcsecurities.be, KBC Bank SA/NV, via www.kbc.be/corporateactions, CBC Banque SA/NV, via www.cbc.be/corporateactions, CBC Banque SA/NV, via www.cbc.be/corporateactions, et via Bolero, www.bolero.be et sur le site web de la société (www.wdp.eu/augmentationdecapital2016).

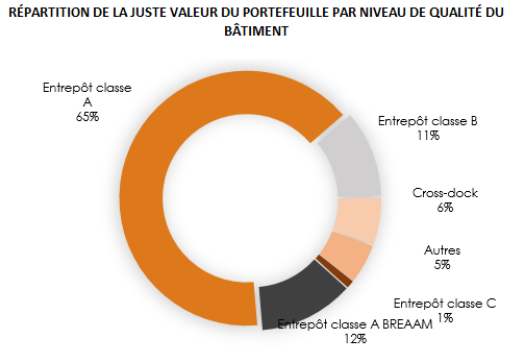
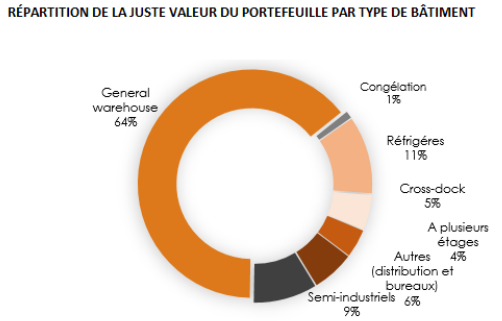
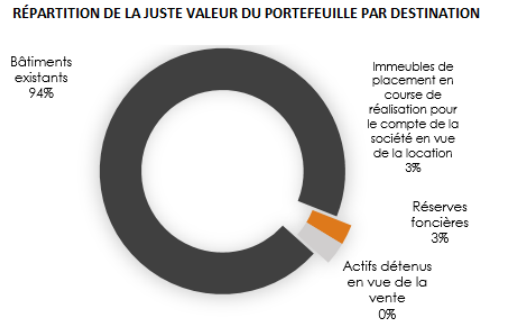
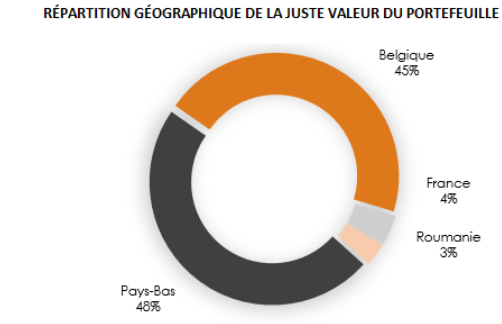
Section A. Introduction et avertissements

Élément	
A.1	**Introduction et avertissements** • Ce Résumé doit se lire comme une introduction au Prospectus. • Toute décision d'investir dans les Actions Nouvelles dans le cadre de l'opération doit être fondée sur l'examen par l'investisseur du Prospectus dans son ensemble, et de toutes les informations reprises dans le Prospectus (en ce compris par référence) et pas uniquement sur les informations contenues dans ce Résumé. • Lorsqu'une action en justice relative aux informations contenues dans le Prospectus est intentée auprès d'une instance judiciaire, l'investisseur qui intervient comme plaignant selon la législation nationale de l'État membre concerné doit éventuellement supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début des procédures judiciaires. • Seules les personnes qui ont établi le Résumé, en ce compris une traduction de ce dernier, peuvent être rendues légalement responsables si le Résumé, lorsque ce dernier est lu avec les autres parties du Prospectus, est trompeur, inexact ou contradictoire, ou s'il ne fournit pas, lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Actions Nouvelles.
A.2	**L'autorisation d'utiliser le Prospectus pour la revente ultérieure** Sans objet.

Section B. Émetteur

Élément	
B.1	**Dénomination sociale et commerciale** Warehouses De Pauw
B.2	**Siège social, forme juridique, droit applicable à la Société et pays d'origine** Warehouses De Pauw SCA est une Société Commandite par Actions de droit belge, ayant son siège social à Blakebergen 15, 1861 Meise (Belgique). En tant que SIR Publique, Warehouses De Pauw SCA relève de la loi SIR du 12 mai 2014 et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.
B.3	**Description et informations clés relatives à la nature des activités actuelles et activités principales** La pierre angulaire de WDP est une stratégie pure player, mise en œuvre depuis des décennies, qui a un objectif clair en tant qu'acteur immobilier spécialisé dans l'investissement, dans le développement et dans la location à long terme d'immobilier logistique et semi-industriel durable et de haute qualité. WDP est leader du marché de l'immobilier logistique et semi-industriel dans le Benelux. La Belgique, les Pays-Bas, le Luxembourg et la France sont les marchés prioritaires, avec en complément le marché logistique en croissance de la Roumanie. Plus de 95 % des biens du portefeuille de WDP sont situés sur des emplacements de premier ordre sur l'axe logistique Amsterdam-Rotterdam-Breda-Anvers-Bruxelles-Lille. Le portefeuille est situé dans le cœur économique de l'Europe occidentale, qui regroupe une concentration élevée de consommateurs et de pouvoir d'achat. Il se situe en outre dans l'arrière-pays stratégique des ports d'Anvers et de Rotterdam, véritables portes d'entrée de l'Europe en matière d'importations et d'exportations.

Élément	
	WDP poursuit sans relâche le développement de son portefeuille immobilier en réalisant pour son compte propre des espaces de stockage et de distribution sur mesure à l'intention des utilisateurs qui tiennent compte des plus hauts standards industriels. Par ailleurs, WDP investit également directement dans des bâtiments existants, toujours en pensant au long terme. Le taux d'occupation élevé constitue le pivot de la gestion de WDP. Ce taux résulte de contrats à long terme avec des locataires qui sont considérés en premier lieu comme des partenaires. La SIR WDP n'est pas un fonds passif, mais une entreprise commerciale qui propose des bâtiments et des solutions immobilières sur mesure. WDP est en outre une self-managed company, ce qui veut dire que la gestion est assurée au sein même de la Société et qu'elle est entièrement au service des actionnaires et autres parties prenantes. En gardant les projets en portefeuille après leur réception ou leur acquisition, WDP conserve les plus-values réalisées en interne au sein de la Société. Conformément à la norme IAS 40, les estimateurs indépendants Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff et BNP Paribas Real Estate évaluent le portefeuille immobilier de WDP (y compris les Actifs détenus en vue de la vente et à l'exclusion des panneaux solaires) à une juste valeur (fair value) de 2 036,9 millions d'euros au 30 septembre 2016. Au 30 septembre 2016, la superficie louable totale des bâtiments représente 3,2 millions de m², pour une valeur locative totale estimée de 140,9 millions d'euros. Les entrepôts se taillent ici la part du lion (2 573 030 m² et une valeur locative totale de 110,4 millions d'euros), suivis par les bureaux (222 619 m², soit une valeur locative de 20,3 millions d'euros), les espaces commerciaux (13 903 m², soit une valeur locative de 1 million d'euros) et diverses destinations (435 763 m², soit une valeur locative de 9,2 millions d'euros). Le taux d'occupation du portefeuille de WDP s'établit à 95,8 % au 30 septembre 2016 (panneaux solaires compris). Au 30 septembre 2016, la durée de bail résiduelle moyenne des contrats de bail s'élève à 7,6 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 5,8 ans. Si l'on tient également compte des revenus générés par les panneaux solaires, la durée résiduelle moyenne jusqu'à l'échéance finale s'élève à 7,9 ans. Enfin, si l'on prend en compte la première possibilité de résiliation, la durée moyenne résiduelle s'élève à 6,3 ans. Les dix principaux locataires de WDP totalisent 42,6 % des revenus locatifs totaux. Les 20 principaux locataires de WDP totalisent quant à eux 57,2 % des revenus locatifs totaux. Les graphiques qui suivent présentent un aperçu de plusieurs caractéristiques majeures du portefeuille immobilier de WDP au vendredi 30 septembre 2016, comme la répartition de la juste valeur par destination et par pays, la répartition de la juste valeur du portefeuille immobilier par niveau de qualité et par type de bâtiment.

Élément	
	   
B.4a	**Description des tendances les plus importantes observées pour la Société et les secteurs dans lesquels elle opère** **Belgique :** Au premier semestre 2016, la demande pour des plateformes logistiques de plus grande dimension, d'un minimum de 20 000 m², dépasse l'offre. Le manque de grands parcs logistiques – comme aux Pays-Bas – freine également l'apport de biens immobiliers. Ceux-ci sont d'ailleurs caractérisés par des unités stand alone. De tels sites détériorent l'efficacité de la chaîne d'approvisionnement de l'utilisateur et augmentent donc les coûts pour celui-ci. Les investisseurs continuent à s'intéresser à l'immobilier logistique, tout en étant freinés par le manque de bâtiments de technologie de pointe ou situés à des endroits hors pair. L'axe Bruxelles-Anvers reste un hotspot, suivi par l'axe Limbourg-Liège qui, à l'avenir, devrait proposer des lieux de plus grande taille. **Pays-Bas :** Les belles performances de la fin 2015 se confirment au premier semestre 2016. La demande de biens immobiliers logistiques modernes reste soutenue et continue de progresser. La prise d'espaces commerciaux au cours du premier semestre a fortement progressé par rapport à la même période il y a un an. Des projets à risque sont mentionnés pour la première fois depuis longtemps. L'augmentation des exportations stimule le marché industriel tandis que l'impact du secteur du e-commerce devient de plus en plus significatif. Les fournisseurs de services logistiques appliquent de plus en plus souvent une stratégie dans laquelle les clients sont approvisionnés à partir d'un grand centre de distribution qui dessert un territoire de plus en plus étendu. Cette évolution contribue à augmenter le besoin de centres logistiques de distribution de plus en plus grands, que l'offre actuelle ne peut, le plus souvent, pas rencontrer, principalement en termes de taille et d'exigences techniques. Du côté des investisseurs, la demande reste également soutenue, ce qui

Élément	
	pèse sur les rendements, principalement dans les régions des hubs logistiques. On s'attend à ce que cette tendance se poursuive tout au long de 2016. **France :** Le début de l'année 2016 sur le marché des entrepôts en France était très prometteur. La prise d'entrepôts de plus petite taille (5 000 à 10 000 m²) a été en augmentation, mais le nombre d'entrepôts-XXL a enregistré également une croissance remarquable. L'intérêt des investisseurs s'éveille peu à peu, poussé d'une part par le retour des développements à risque et d'autre part par l'arrivée sur le marché d'un nombre important de portefeuilles intéressants, le tout combiné à la faiblesse persistante des taux. Le marché des transactions a toutefois enregistré une pause au deuxième trimestre. C'est surtout le nombre de transactions importantes – relatives à des entrepôts d'une surface de 20 000 à 40 000 m² – qui a régressé. Par contre, les entrepôts de niveau B ont été très attractifs. La région du Grand Paris reste la meilleure localisation pour la logistique en France. En glissement annuel, les investissements dans l'immobilier logistique semblent quand même en augmentation, poussés principalement par la vente d'un certain nombre de sites de taille moyenne par des fonds anglo-saxons. **Roumanie :** La reprise économique entamée l'année passée s'est poursuivie tout au long du premier semestre de 2016. C'est principalement l'augmentation de l'activité des détaillants internationaux et des fournisseurs de services logistiques qui soutient la demande d'immobilier sur mesure de bonne qualité et éveille l'appétit des investisseurs. L'étroitesse de l'offre disponible dans ce domaine fera en principe plus qu'augmenter la demande à l'avenir.
B.5	**Description du groupe dont la Société fait partie et la place qu'elle y occupe** WDP compte un actionnaire de référence, à savoir la famille Jos De Pauw qui détient, au travers de la société familiale RTKA et la société De Pauw SA, 25,90 % des Actions. WDP compte au total 7 filiales, dont 3 en Belgique, 2 aux Pays-Bas, 1 en France et 1 en Roumanie. WDP détient – directement et indirectement – 100 % des actions de ses filiales (Colfridis Real Estate BVBA, Eurologistik 1 Freehold BVBA, WDP Nederland N.V., WDP Development NL N.V, WDP France S.à.R.L), à l'exception de : - I LOVE HUNGARIA NV (détenue à 50 % par WDP (joint-venture)). - WDP Development RO SRL (détenue à 51 % par WDP (joint-venture)).
B.6	**Actionnariat sur base de déclarations de transparence** Sur base des déclarations de transparence obtenues jusqu'à la date du présent Résumé et en partant de l'hypothèse que le nombre total détenu par les actionnaires concernés n'a pas évolué depuis les déclarations de transparence respectives, les parties suivantes sont les seuls actionnaires de la Société qui détiennent 3 % ou davantage des Actions Existantes :

Élément	

	Nombre d'actions (déclarées)	*Date de la déclaration*	*En % (au moment de la déclaration de transparence)*
Famille Jos De Pauw et De Pauw SA	4 909 456	20.05.2016	25,90 %
BNP Paribas Investment Partners Belgium SA/NV	584 279	20.06.2013	3,08 %
AXA Investment Managers NV	600 110	09.09.2016	3,17 %
Autres (à la date du Prospectus)[1]	12 862 638	16.11.2016	67,85 %
Total	18 956 483	16.11.2016	100 %

Chaque Action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévu par la loi.

B.7

Informations financières historiques importantes pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques et pour chaque période sous rapport intermédiaire ultérieure, et commentaires

Les chiffres qui suivent, présentés sous forme analytique tels qu'ils sont utilisés pour le reporting interne de la Société, résultent des comptes annuels consolidés contrôlés de la Société pour les exercices clôturés les 31 décembre 2015, 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013, des rapports financiers semestriels de la Société pour la période de 6 mois clôturée le 30 juin 2016 et le 30 juin 2015.(qui font l'objet d'un examen limité) et de la déclaration intermédiaire du Gérant sur le troisième trimestre des exercices 2015 et 2016 (non contrôlés), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards – IFRS).

L'application de la norme IFRS 11 Partenariats a pour effet que la joint venture WDP Development RO a été comptabilisée, à dater de l'exercice commençant le 1er janvier 2014, selon la méthode de la mise en équivalence, en lieu et place de la méthode de consolidation proportionnelle. Ceci n'a aucune incidence sur le résultat ni
sur les capitaux propres du groupe. La présentation a néanmoins changé, en ce sens que l'impact sur le résultat de la joint venture est traité sur une seule ligne, à savoir la rubrique Quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises. Cet élément affecte par ailleurs essentiellement les rubriques du bilan Immeubles de placement, Autres immobilisations corporelles, Actifs financiers non courants et Dettes financières non courantes, étant donné que la joint venture est exclusivement inscrite par le biais des rubriques (du bilan) Participation des filiales associées et des joint-ventures.

[1] Le nombre d'actions aux mains du public a été défini sur l'hypothèse que, depuis les déclarations de transparence, aucun changement n'a été apporté à la composition du portefeuille d'actions des actionnaires tenus de publier des participations importantes en fonction de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.

Élément	

BILAN *(en euros x 1 000)*	*31 DÉC. 15*	*31 DÉC. 14*	*31 DÉC. 13 (restated)*	*30 JUIN 16*	*30 JUIN 15*	*30 SEP. 16*	*30 SEP. 15*
Immobilisations incorporelles	96	93	114	133	130	158	113
Immeubles de placement	1.796.888	1.461.814	1.167.733	1.926.673	1.687.400	1.973.437	1.717.369
Autres immobilisations corporelles (panneaux solaires inclus)	74.708	63.699	66.814	74.542	73.613	79.078	75.304
Actifs financiers non courant	14.084	13.573	23.384	17.169	13.887	16.685	27.914
Créances commerciales et autres actifs non courants	4.088	4.500	6.800	3.892	3.352	3.816	3.276
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises, mise en équivalence	3.273	3.333	2.946	2.358	3.307	3.107	3.332
Actifs courants	**1.893.137**	**1.547.013**	**1.267.792**	**2.024.767**	**1.781.689**	**2.076.282**	**1.827.308**
Actif détenu en vue de la vente	823	1.346	2.179	923	903	166	681
Créances commerciales	5.792	6.125	3.578	12.401	14.808	10.841	10.339
Créances fiscales et autres actifs courants	5.395	13.922	5.465	3.704	4.894	4.840	6.208
Trésorerie et equivalents de trésorerie	551	234	1.579	633	823	929	732
Comptes de régularisation actif	1.582	1.690	2.498	2.564	2.370	4.390	2.193
Actifs courants	**14.143**	**23.317**	**15.298**	**20.226**	**23.799**	**21.166**	**20.152**
TOTAL ACTIF	1.907.281	1.570.330	1.283.090	2.044.993	1.805.487	2.097.448	1.847.460
Capital	143.568	135.329	124.898	147.004	143.654	147.004	143.568
Primes d'émission	304.426	239.399	177.057	333.617	304.426	333.617	304.426
Réserves	177.581	174.016	145.483	246.443	179.891	246.148	179.508
Résultat net de l'exercice	142.698	64.750	79.674	43.253	61.753	71.384	83.194
Capitaux propres	**768.273**	**613.494**	**527.112**	**770.317**	**689.724**	**798.153**	**710.696**
Passifs non courants	980.884	734.328	565.026	1.009.730	818.843	991.329	881.991
Dettes financières non courants	916.010	664.928	514.899	927.680	760.999	907.189	816.743
Autres passifs financiers non courants	64.874	69.400	50.127	82.051	57.844	84.140	65.248
Passifs courants	158.125	222.509	190.953	264.947	296.921	307.966	254.774
Dettes financières courantes	126.313	198.886	173.477	216.725	265.493	256.287	225.779
Autres passifs courants	31.812	23.623	17.475	48.221	31.429	51.679	28.994
Passif	**1.139.008**	**956.837**	**755.978**	**1.274.677**	**1.115.764**	**1.299.295**	**1.136.765**
TOTAL PASSIF	1.907.281	1.570.331	1.283.090	2.044.994	1.805.488	2.097.449	1.847.461

RÉSULTATS CONSOLIDÉS *(en euros x 1 000)*	*31 DÉC. 15*	*31 DÉC. 14*	*31 DÉC. 13 (restated)*	*30 JUIN 16*	*30 JUIN 15*	*30 SEP. 16*	*30 SEP. 15*
Revenus locatifs moins les coûts liés à la location	117.185	93.438	82.261	64.590	54.161	97.509	85.222
Indemnités de rupture anticipée de bail	3.750		324	-30	5	55	5
Produits de l'énergie solaire	8.200	6.819	6.353	4.354	4.513	7.450	7.350
Autres produits/charges opérationnels	-50	1.567	92	-1.181	-193	-719	-145
Résultat immobilier	**129.086**	**101.824**	**89.030**	**67.734**	**58.486**	**104.295**	**92.432**
Charges immobilières	-3.921	-2.830	-2.488	-1.738	-1.686	-2.787	-2.592
Frais généraux de la société	-6.213	-5.535	-4.768	-2.559	-2.874	-3.916	-4.482
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille)	**118.952**	**93.458**	**81.775**	**63.436**	**53.926**	**97.592**	**85.358**
Résultat financier (hors IAS 39)	-27.147	-25.378	-21.432	-14.979	-12.366	-22.751	-19.512
Impôts sur le résultat net courant	-450	-152	-40	-55	-120	-99	-184
Impôts latents sur le résultat net courant	-719	-479	-330	-400	-300	-551	-469
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	302	-113	-426	692	289	1.313	554
RÉSULTAT NET AJUSTE (EPRA)	90.938	67.337	59.546	48.694	41.429	75.505	65.746
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE (IAS 40)							
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	47.690	20.145	-277	17.776	7.801	22.736	13.064
Résultat sur la vente d'immeubles de placement (+/-)	-76	13	659	5		5	-13
Impôts latents sur le résultat sur le portefeuille (+/-)						-851	
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-259	-455	-1.091	-1.649	-153	-1.475	-136
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	**47.355**	**19.703**	**-709**	**16.132**	**7.648**	**20.414**	**12.915**
REVALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IAS 39)							
Revalorisation des instruments financiers	7.839	-19.375	20.837	-19.839	14.381	-21.930	7.140
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	**7.839**	**-19.375**	**20.837**	**-19.839**	**14.381**	**-21.930**	**7.140**
AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DE VALEUR DES PANNEAUX SOLAIRES (IAS 16)							
Amortissement panneaux solaires	-3.010	-2.556		-1.514	-1.493	-2.275	-2.289
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	-425	-360		-221	-212	-331	-319
Amortissement et réduction de valeur des panneaux solaires (IAS 16)	**-3.435**	**-2.916**		**-1.735**	**-1.706**	**-2.606**	**-2.607**
RÉSULTAT NET (IFRS)	142.698	64.750	79.674	43.253	61.753	71.384	83.194

Élément	
	Analyse comparée des résultats au 30 septembre 2016 et au 30 septembre 2015 • Le résultat net ajusté[2] (EPRA)[3] sur les neuf premiers mois de 2016 s'établit à 75,5 millions d'euros, en augmentation de 14,8 % par rapport aux neuf premiers mois de 2015 (65,8 millions d'euros). Cette augmentation s'explique principalement par : o une importante augmentation du résultat immobilier due à la forte croissance du portefeuille de WDP en 2015-16. À portefeuille inchangé, le niveau des revenus locatifs a baissé de 1,6 %, un recul à attribuer intégralement au départ du locataire V&D à Nieuwegein (Pays-Bas) fin avril 2016 (impact -1,6 %) ; o La réduction du coût moyen d'endettement. Le résultat financier (hors IAS 39) s'élève à -22,8 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2016, soit une augmentation par rapport à l'an passé (-19,5 millions d'euros) en raison d'un montant de dettes financières plus élevé. L'endettement financier total s'élève à 1 163,5 millions d'euros au 30 septembre 2016, contre 1 042,5 millions d'euros sur la même période l'an passé. Les charges d'intérêts moyennes atteignent 2,7 % au cours des neuf premiers mois de 2016 contre 2,9 % sur la même période en 2015 ; o par ailleurs, les coûts d'exploitation et financiers ont été activement gérés et maintenus sous contrôle ; o ce résultat comprend également 7,5 millions d'euros en revenus de panneaux solaires (résultat stable par rapport à 7,4 millions d'euros sur la même période l'an passé). • Le résultat sur le portefeuille (IAS 40) pour les neuf premiers mois de 2016 représente une augmentation de 20,4 millions d'euros. À la même époque l'année passée, l'augmentation était de 12,9 millions. • Cette revalorisation des instruments financiers (IAS 39) s'établit à -21,9 millions pour les neuf premiers mois de 2016 (par rapport à +7,1 millions pour les neuf premiers mois de 2015). Cet impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt conclues (principalement de type Interest Rate Swaps) au 30 septembre 2016, à la suite de la baisse des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2016. • La composante amortissements (IAS 16) représente -2,6 millions d'euros pour les neufs premiers mois de 2016 (résultat des joint-ventures inclus). Comme il s'agit de l'impact d'un élément non cash et non réalisé, celui-ci est, dans la présentation analytique des résultats, retiré du résultat d'exploitation et traité séparément dans le compte de résultat. • Les différents éléments ci-dessus font ressortir un résultat net (IFRS) de 71,4 millions au 30 septembre 2016 par rapport à 83,2 millions au 30 septembre 2015.

[2] Indicateur de performance financière calculé selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com que p. 65 du Rapport financier Annuel 2015 de WDP.

[3] Depuis le 3 juillet 2016, les directives Alternative Performance Measures (APM) de l'ESMA sont d'application. Pour l'instant, WDP examine leur impact sur son reporting et, le cas échéant, apportera des modifications dans le futur. Dans ce cadre, le « résultat net courant (EPRA) » a déjà été remplacé par le « résultat net ajusté (EPRA) ».

Élément	
B.8	**L'Annexe XXII au Règlement relative à la communication d'informations financières importantes n'est pas applicable.**
B.9	**Prévision ou estimation du bénéfice** La Société s'attend à réaliser en 2016 un résultat net ajusté (EPRA) de 5,30 euros par action, soit environ 101 millions d'euros. L'augmentation projetée représente 9 % sur la base du résultat net ajusté (EPRA) de 2015, sans tenir compte de l'impact net de 0,15 euro de deux indemnités de rupture de bail, à savoir 4,85 euros.
B.10	**L'Annexe XXII au Règlement relative à la description de la nature de toute réserve lors de la délivrance de la déclaration concernant les informations financières historiques n'est pas applicable.**
B.11	**Déclaration relative au fonds de roulement** De l'avis de la Société, à la date de la Note d'Opération, son fonds de roulement est suffisant pour respecter ses engagements actuels jusqu'au 31 décembre 2017.

Section C. Valeurs mobilières

Élément	
C.1	**Description du type et de la catégorie de valeurs mobilières qui sont offertes et/ou admises à la négociation, en ce compris tout security identification number** Toutes les Actions Nouvelles seront émises conformément au droit belge et sont des actions ordinaires entièrement libérées qui représentent le capital, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale. Elles seront assorties des mêmes droits que les Actions Existantes, en ce compris le droit de participation au bénéfice de l'exercice en cours. Les Actions Nouvelles auxquelles un Actionnaire Existant aura souscrit en exerçant les Droits d'Allocation Irréductible résultant d'Actions nominatives seront livrées sous la forme d'une inscription nominative dans le registre des actions de la Société. Les autres Actions Nouvelles seront livrées sous la forme de titres dématérialisés, inscrits sur le compte titres de l'investisseur par son intermédiaire financier. Le code ISIN BE0003763779, c'est-à-dire le même code que celui des Actions Existantes, sera attribué aux Actions Nouvelles.
C.2	**Unité monétaire dans laquelle les valeurs mobilières sont émises** Euro (EUR).
C.3	**Nombre d'actions entièrement libérées émises et nombre d'actions non entièrement libérées émises. Valeur nominale par action ou mention du fait que les actions n'ont pas de valeur nominale** À la date du présent Résumé (c'est-à-dire avant l'émission des Actions Nouvelles) le capital social est représenté par 18 956 483 Actions Existantes, sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.
C.4	**Description des droits liés aux valeurs mobilières** <u>Dividendes</u> : Les Actions Nouvelles auront les mêmes droits que les Actions Existantes et donneront droit, tout comme les Actions Existantes, au dividende qui serait attribué par la Société pour l'exercice en cours. Les Actions Nouvelles seront émises avec les coupons n°27 et suivants attachés et donnent ainsi droit à une distribution du bénéfice à partir du 1er janvier 2016.

Élément	
	Voir aussi Élément C.7 (« Description de la politique de dividendes ») et Élément E.3 (« Description des conditions de l'offre ») <u>Droits lors de la liquidation</u> : Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de la liquidation, l'actif net sera d'abord affecté pour rembourser le montant versé des actions, en espèces ou en nature. Le solde éventuel de la liquidation sera réparti entre les Actionnaires proportionnellement à leurs droits. <u>Droit de préférence, en particulier Droit d'Allocation Irréductible en cas d'augmentation de capital en numéraire</u> : À l'occasion d'une augmentation de capital par apport en numéraire, la Société peut exclure ou limiter le droit de souscription préférentielle des Actionnaires prévu par le Code des sociétés, à condition qu'un Droit d'Allocation Irréductible soit octroyé aux Actionnaires Existants en cas d'attribution de nouveaux titres, conformément à l'article 26, §1 de la Loi du 12 mai 2014 et à l'article 11.1 des statuts de la Société. Ce Droit d'Allocation Irréductible répond au moins aux conditions suivantes : 1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ; 2. il est accordé aux Actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs Actions au moment de l'opération ; 3. un prix maximum par Action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la Période de Souscription publique ; et 4. la Période de Souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse. Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les limites précitées dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire ne sont pas applicables en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les Actionnaires. <u>Droit de fréquenter et de voter aux assemblées générales</u> Les Actionnaires peuvent participer aux assemblées générales et y exercer leur droit de vote, à condition qu'ils remplissent les exigences stipulées à l'article 24 des statuts de la Société. Chaque Action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévu par la loi. Chaque Actionnaire peut se faire représenter pendant l'assemblée générale par un mandataire, Actionnaire ou non, conformément aux dispositions concernées du Code des sociétés.
C.5	**Description des restrictions éventuelles à la libre cessibilité des valeurs mobilières** Il n'existe pas de restriction à la libre cessibilité des Actions Existantes et des Actions Nouvelles autre que celles qui sont applicables de plein droit. L'actionnaire de référence de la Société, la famille Jos De Pauw, a conclu un engagement de lock-up dans le cadre de l'Offre, relatif aux actions qu'il détient au travers de la société familiale RTKA. Le terme de l'engagement de lock-up est fixé à 90 jours calendaires à compter d'admission à la négociation des Actions Nouvelles.
C.6	**Admission à la négociation et lieu de la cotation**

Élément	
	Les Droits d'Allocation Irréductible (coupon n°26) seront détachés le 17 novembre 2016 après la clôture de la bourse. Les Actions Existantes seront dès lors négociées ex-coupon n°26 à partir du 18 novembre 2016. Les Droits d'Allocation Irréductible ne seront pas négociables sur un marché réglementé. Une demande d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam a été introduite. L'admission à la négociation est attendue pour le 28 novembre 2016.
C.7	**Description de la politique de dividendes** Conformément à l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, la Société est tenue de distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants : – 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution, déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 ; et – la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. L'assemblée générale décide, sur proposition du Gérant, de l'affectation du solde. Bien qu'ayant le statut de SIR publique, la Société reste soumise à l'article 617 du Code des sociétés qui dispose qu'un dividende ne peut être distribué que si à la clôture de l'exercice concerné, l'actif net ne devient pas, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. Le Gérant a le pouvoir, conformément au Code des sociétés et à l'article 32 des statuts, de distribuer des dividendes intérimaires sur le résultat de l'exercice. Sans préjudice des dispositions de la Loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur, le droit de percevoir des dividendes mis en paiement sur des actions ordinaires se prescrit, en vertu du droit belge, par cinq ans après la date de distribution, date à laquelle la Société n'est plus tenue de payer de tels dividendes. Sauf éléments exceptionnels imprévisibles, le Gérant de la Société propose, pour l'exercice 2016, un dividende brut attendu de 4,25 euros par action, soit une augmentation de 6 % par rapport à EUR 4,00 brut pour l'exercice 2015. Cette estimation est faite toutes autres choses étant égales et sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire qui décidera, en principe le 26 avril 2017, du dividende à verser pour l'exercice 2016.

Section D. Risques

Élément	
D.1	**Principaux risques en relation avec la Société et ses activités** La Société pense que les facteurs de risque énoncés ci-après peuvent avoir un impact sur ses activités et sur sa qualité comme émetteur des Actions Nouvelles. La plupart de ces facteurs concernent des événements incertains qui peuvent se produire ou non et la Société n'est pas en mesure de faire des déclarations concernant la survenance ou non de ces événements. L'ordre de présentation des facteurs de risque mentionnés ci-dessous n'est pas lié au degré de probabilité de survenance des risques ni à l'impact potentiel de leurs conséquences financières.

Élément	
	<u>Risques de marché</u> - Risques liés à une importante aggravation de la conjoncture économique ; - Autres risques d'ordre général : • une baisse de la demande et/ou une surabondance de l'offre d'immobilier logistique et semi-industriel ; • une diminution de la demande d'immobilier logistique et semi-industriel de la part des investisseurs ; • la volatilité des taux d'intérêt à court et/ou long terme sur les marchés financiers internationaux : des fluctuations brutales des principaux taux d'intérêt à court et long terme peuvent entraîner (i) un impact négatif sur les frais et, par conséquent, sur le flux de trésorerie dans le cas d'une hausse des taux d'intérêt ; et/ou (ii) de fortes variations de la valeur des instruments financiers utilisés pour couvrir la dette ; • une diminution de l'activité économique entraînant une baisse générale des prix et • la volatilité et l'incertitude sur les marchés financiers. **<u>Risques opérationnels</u>** - <u>Risques liés à l'impossibilité pour le Groupe de générer des flux de trésorerie à partir des biens immobiliers en portefeuille</u> : la totalité du chiffre d'affaires de la Société est constituée des loyers générés par la location à des tiers. La résiliation anticipée de contrats de bail ou des circonstances imprévues telles que des faillites ou un non-paiement partiel et des déménagements peuvent entraîner une baisse des flux de trésorerie. Ceci ce qui peut avoir une incidence négative sur les résultats. - <u>Risque de variations négatives de la juste valeur du portefeuille immobilier :</u> La Société est exposée aux fluctuations de la juste valeur réelle de son portefeuille immobilier telle que déterminée par des expertises indépendantes. La valeur de marché de son portefeuille immobilier dépend (i) de facteurs qui sont exogènes et échappent au contrôle de la Société (par ex. une baisse de la demande ou du taux d'occupation dans les sous-marchés respectifs où la Société est active) et (ii) de facteurs qualitatifs (par ex. l'état technique des biens immobiliers, leur positionnement commercial, les exigences en matière de dépenses en capital pour les plans d'aménagement, d'établissement et de répartition). - Autres risques d'ordre opérationnel : • risques liés à des choix de politique inopportuns ; • risques liés à une mauvaise appréciation des aspects économiques, fiscaux et juridiques lors de la considération d'investissements ; • risques liés à l'impossibilité de mener à bien l'acquisition, l'aliénation et le (re)développement de biens immobiliers ; • risques liés spécifiquement à des projets de développement comme, notamment, la solvabilité (l'insolvabilité) des entrepreneurs et la (non-)obtention des autorisations requises ; • risque de concentration ; • risque de détérioration structurelle et technique du cycle de vie des bâtiments ; • risques liés à une couverture d'assurance insuffisante ; • risques liés à la volatilité imprévue des coûts d'entretien et de réparation ; et

Élément	
	• risques liés au manque de liquidité du portefeuille. **<u>Risques financiers</u>** - <u>Risque de liquidité</u> : En cas d'indisponibilité du financement ou d'insuffisance des options de financement, la Société peut avoir des difficultés à obtenir un financement dans le cadre de ses lignes de crédit existantes ou nouvelles ou sur les marchés de capitaux-actions. Ceci qui peut par conséquent mener à une augmentation du coût de la dette. - <u>Risque lié au coût du capital</u> : Une combinaison de fluctuations de taux d'intérêt défavorables ou une hausse des primes de risque sur les marchés des actions et obligataires pourrait résulter en une augmentation sensible du coût moyen pondéré du capital de la Société. - <u>Risques liés aux engagements contractuels et aux paramètres financiers légaux</u> : Le non-respect des exigences imposant de satisfaire à certains paramètres financiers dans le cadre des contrats de crédit et des régimes légaux s'appliquant à la Société (et à ses filiales) peut avoir pour conséquence des sanctions et un contrôle renforcé de l'autorité de surveillance, ainsi qu'une éventuelle résiliation de crédits. - Autres risques d'ordre financier • Risques liés aux cocontractants financiers ; • risque de taux ; et • risque de change. **<u>Risques réglementaires</u>** - Risques liés au statut des REIT belges, plus précisément la perte du statut de la Société peut entraîner la perte du régime fiscal transparent des SIR et entraîner le remboursement anticipé des contrats de financement conclus par la Société ; - risques liés au statut des REIT néerlandais, plus précisément la possibilité de modifications apportées à la législation relative à la gestion des FBI qui pourraient entraîner la perte de ce statut par la filiale néerlandaise de la Société qui ne répondrait plus à toutes ses exigences, comme le test d'actionnariat. À la date du Prospectus, la filiale néerlandaise de la Société, WDP Nederland NV, a le statut d'organisme de placement collectif à caractère fiscal ou « FBI ». Dans ce cadre, il y a lieu de noter que l'Administration fiscale néerlandaise a récemment modifié le contenu du test d'actionnariat qui obligerait la Société, en tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Nederland N.V, à démontrer qu'elle pourrait elle-même être considérée comme FBI. Bien que des discussions soient actuellement en cours entre l'Administration fiscale néerlandaise et la Société et que la société considère qu'elle pourra probablement arriver à un accord raisonnable avec l'Administration fiscale néerlandaise qui permettra de conserver le statut FBI, il convient de souligner que la perte du statut de FBI, jugée peu probable par la Société, pourrait entraîner la perte du régime fiscal transparent applicable aux Pays-Bas et constituerait, techniquement, un défaut d'exécution d'obligation dans le cadre de certaines lignes de crédit que la Société a obtenues auprès de partenaires bancaires avec lesquels elle a développé une relation à long terme et avec qui, selon elle, elle pourrait, le cas échéant,

Élément	
	négocier de nouveaux accords. La Société évalue l'impact financier d'un tel cas (pro forma) à maximum 0,15 euro du résultat net ajusté (EPRA) par action pour l'exercice 2016 (environ 3 % du résultat net ajusté (EPRA) par action attendu en 2016, soit 5,30 euros) de sorte qu'une matérialisation éventuelle de ce risque n'aurait d'impact que dans le futur et certainement pas sur les résultats de 2016. Cet impact maximal a été calculé dans l'éventualité, jugée peu probable par la Société, où les discussions avec l'administration fiscale néerlandaise n'aboutiraient pas à une solution raisonnable ; - risques liés au statut des REIT français, plus précisément, la perte du statut de SIIC par la filiale française de la Société aurait un impact négatif important sur les activités, les résultats d'exploitation, la rentabilité, la situation financière et les perspectives du Groupe et - risques liés au (aux changements du) cadre légal dans lequel le Groupe opère : • risques liés à (d'éventuelles modifications de) la réglementation concernant entre autres l'aménagement du territoire, la législation en matière d'urbanisme et la législation sur l'environnement ; • risques liés à d'éventuelles modifications de la réglementation fiscale applicable au Groupe ; et • risques liés à d'éventuelles modifications des règles comptables et des IFRS. **<u>Autres risques</u>** - Risques liés à la rotation des collaborateurs de la Société qui occupent des postes clés ; - risques liés à diverses décisions politiques concernant la fiscalité ou la législation en matière de subventions ; et - Risque de procédures judiciaires.
D.3	**Risques principaux relatifs à l'Offre et aux valeurs mobilières offertes** - Le cours des Actions peut être affecté de façon négative par la vente effective ou prévue d'un nombre important d'Actions sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels ou Euronext Amsterdam. - Le cours des Actions peut fluctuer et devenir inférieur au Prix d'Emission. - Il est possible qu'il n'y ait pas de marché de négociation actif pour les Actions et il n'y a aucune certitude que l'Offre améliorera l'activité commerciale. En conséquence, il se peut que les Actions se négocient à un prix inférieur au Prix d'Emission et, en conséquence, que les Actions soient difficiles à vendre. Dans ce cadre, il y faut souligner que la Société a conclu un contrat de liquidité avec Kempen & Co N.V. - Les dividendes futurs attribués par la Société et/ou le rendement du dividende sur les Actions peuvent être inférieurs à ceux qui ont été versés dans le passé. - Les Actionnaires Existants seront soumis à une dilution s'ils ne peuvent pas ou décident de ne pas exercer la totalité de leurs Droits d'Allocation Irréductible. - Les Droits d'Allocation Irréductible ne seront pas négociables sur un marché

Élément	
	réglementé et les Droits d'Allocation Irréductible qui ne sont pas exercés pendant la Période de Souscription n'auront plus de validité ni de valeur. Il n'est donc pas possible, pour les Actionnaires Existants qui ne souhaitent pas souscrire, de négocier leurs Droits d'Allocation Irréductible sur un marché réglementé et d'obtenir une compensation pour toute dilution financière. - La Société se réserve le droit de suspendre ou de retirer l'Offre, dans certaines circonstances et moyennant la publication d'un communiqué de presse et, si la loi l'exige, la publication d'un supplément au Prospectus et le respect de la procédure en matière de droit légal de retrait. Il y a lieu de noter, en outre, que le retrait de l'Offre entraînera la nullité des Droits d'Allocation Irréductible. Dans le cas susmentionné, les investisseurs n'auront en aucune façon droit à une quelconque indemnisation. - La résiliation de l'Underwriting Agreement pourrait avoir un impact négatif significatif sur le cours de bourse et la valeur sous-jacente des Actions. - La participation des investisseurs hors de Belgique à cette Offre avec Droit d'Allocation Irréductible peut être limitée, conformément à la législation en matière de valeurs mobilières qui est applicable dans la juridiction où ils sont établis, et ces investisseurs peuvent subir une dilution ou d'autres conséquences financières défavorables. - Il est possible que des investisseurs n'aient pas le droit de participer à des émissions d'actions futures et subissent une dilution. - Les investisseurs ne doivent pas accorder une confiance aveugle au plan de croissance et aux prévisions de la Société, étant donné que ces informations peuvent différer significativement des résultats finaux. - Des restrictions juridiques sur les placements peuvent limiter l'investissement dans les Actions. - Les investisseurs dans des juridictions utilisant des devises autres que l'euro courent un risque supplémentaire en raison des fluctuations du taux de change lié à leur investissement dans les Actions. - Si les analystes en valeurs mobilières ou analystes sectoriels ne publient pas de rapports d'analyse sur la Société ou s'ils modifient dans un sens négatif leurs recommandations concernant les Actions, le cours des Actions peut baisser et le volume des négociations peut diminuer. - La vente, l'achat et l'échange d'Actions pourraient être soumis à la Taxe sur les transactions financières (« TTF ») telle que décrite dans le projet de directive qui, à l'heure actuelle, fait encore l'objet de négociations. Selon le projet de directive, la TTF serait due sur les transactions financières à condition qu'au moins une partie à l'opération financière soit établie ou réputée être établie dans un État membre de l'UE participant au projet, et qu'une institution financière qui est partie à la transaction financière ou qui agit au nom d'une partie à la transaction soit établie ou réputée être établie dans un État membre de l'UE participant au projet. - Les droits des investisseurs en tant qu'actionnaires seront régis par la législation et réglementation belges (ou par la législation et réglementation

Élément	
	néerlandaises en ce qui concerne la cotation des Actions sur le marché réglementé d'Euronext Amsterdam) et peuvent dans certains cas diverger de certains droits des actionnaires d'autres sociétés dans d'autres pays. - Les investisseurs hors de Belgique peuvent avoir des difficultés à porter un litige devant les tribunaux ou à faire exécuter des décisions judiciaires étrangères contre la Société en ce qui concerne l'Offre. - Un actionnaire majeur de la Société peut avoir une grande influence sur l'Assemblée Générale des Actionnaires, peut éventuellement la contrôler et peut avoir des intérêts différents de ceux de la Société ou des autres actionnaires. À la date du présent Résumé, l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw et la De Pauw SA détient 25,90 % du nombre total de titres accordant le droit de vote au sein de la Société. - En raison de la structure d'une société commandite par actions, le Gérant est quasiment inamovible et peut bloquer le pouvoir de décision de l'Assemblée Générale des Actionnaires. - La Société dépend des règles et procédures opérationnelles d'Euroclear en ce qui concerne l'émission d'Actions Nouvelles sous forme dématérialisée.

Section E. Offre

Élément	
E.1	**Produits nets totaux et frais totaux estimés de l'Offre, en ce compris les frais estimés qui sont facturés par la Société à l'investisseur** Si l'Offre est intégralement souscrite et dans l'hypothèse d'un Prix d'Émission égal au cours de clôture de 81,56 euros le 15 novembre 2016, le produit brut de l'Offre, s'élèvera à 193 261 313,60 millions d'euros. Les frais liés à l'Offre, estimés à maximum 3,3 millions d'euros (près de 1,7 % du produit brut), seront payés par la Société et devront être déduits du produit brut de l'Offre, en conséquence de quoi le produit net, dans l'hypothèse d'un Prix d'Émission égal au cours de clôture de 81,56 euros le 15 novembre 2016,s'élèvera à 190 millions euros. La Société ne facturera aucuns frais à l'investisseur.
E.2a	**Raisons de l'Offre, destination des produits, estimation des produits nets** La Société prévoit d'utiliser le produit net de l'Opération, estimé à 190 millions d'euros dans l'hypothèse d'un Prix d'Émission égal au cours de clôture de 81,56 euros le 15 novembre 2016, pour acquérir de nouveaux moyens financiers et renforcer ses capitaux propres afin de poursuivre l'exécution de son plan de croissance 2016-2020, et pour maintenir simultanément un taux d'endettement adapté d'environ 55 %-60 %. Dans le contexte de son plan de croissance 2016-20, la Société a déjà identifié 330 millions d'investissements. Au 30 septembre 2016, 115 millions d'euros ont déjà été inscrits au bilan et la Société s'attend encore à des dépenses en capital pour un total de 215 millions d'euros, principalement dans les 18 prochains mois. La Société affectera le produit net au financement de son programme d'investissements et le solde sera financé par les lignes de crédit à long terme non utilisées existantes (180 millions d'euros au 30 septembre 2016). En vue de la gestion efficace des liquidités, et dans l'attente de l'affectation effective de celles-ci au financement du programme d'investissements, le produit net de l'Offre sera utilisé en premier lieu pour rembourser, principalement, l'encours (du moins

Élément	
	provisoire) des emprunts dans le cadre des lignes de crédit revolving existantes, étant entendu que la Société peut contracter de nouveaux emprunts dans le cadre de ces lignes de crédit revolving dès qu'elle en a besoin pour financer sa croissance en fonction des investissements prévus. De cette manière, le produit net de l'Offre combiné aux lignes de crédit disponibles existantes qui ne sont pas utilisées constituent une plus grande capacité d'emprunt et permettent à la Société de financer son programme d'investissements en cours d'exécution. La Société déterminera, à sa discrétion, les montants et le calendrier des dépenses effectives de la Société, qui dépendront de nombreux facteurs tels que les conditions de marché, l'évolution du taux d'endettement de la Société, le planning des dépenses en capital concernant les projets de construction neuve en cours, l'exécution, le cas échéant, de conditions suspensives courantes dans des projets de construction neuve planifiés (comme, par exemple, l'obtention des permis de bâtir et d'environnement) et/ou des acquisitions, un recours éventuel à de nouvelles acquisitions et/ou nouveaux projets à identifier, des éventuelles options de financement alternatives, le produit net réel de l'Offre, et les dépenses et coûts opérationnels de la Société. Par conséquent, la Société aura une grande flexibilité concernant l'utilisation du produit net de l'Offre.
E.3	**Description des conditions de l'Offre** **1. L'Offre** L'Offre consiste en une offre publique d'Actions Nouvelles en Belgique dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec des Droits d'Allocation Irréductible attribués aux Actionnaires Existants, conformément aux exceptions à, et dans le cadre des transactions non soumises aux obligations d'enregistrement de, l'*US Securities Act* et, selon toute vraisemblance, se déroulera du 21 novembre 2016 à 9:00 (HEC) jusques et y compris au 23 novembre 2016 à 17:00 (HEC), sans possibilité de clôture anticipée de la Période de Souscription. L'Offre sera précédée, les 16 et 17 novembre 2016 d'un Placement Privé des Actions Nouvelles (à l'exception des Actions Nouvelles pour lesquelles l'actionnaire de référence s'est engagé à exercer ses Droits d'Allocation Irréductible) - sous réserve d'un droit de reprise totale (claw-back) après l'attribution des Actions Nouvelles de manière irréductible aux Actionnaires Existants - sous la forme d'un accelerated book building auprès d'investisseurs qualifiés (en dehors des États-Unis conformément à la *Regulation S* de l'*US Securities Act*). Les investisseurs qualifiés ne recevront des Actions Nouvelles que dans la mesure où les Actionnaires Existants n'auront pas exercé leurs Droits d'Allocation Irréductible au cours de l'Offre. **2. Volume de l'Offre** Le 16 novembre 2016, le Gérant de la Société a décidé de procéder à l'augmentation du capital social de la Société dans le cadre du capital autorisé, par l'émission de 2 369 560 Actions Nouvelles, contre un apport en numéraire, avec suppression du droit de préférence mais attribution de Droits d'Allocation Irréductible aux Actionnaires Existants. Étant donné qu'aucun minimum n'a été fixé pour l'Offre, la Société se réserve le droit de procéder à une augmentation du capital social par l'émission d'un nombre inférieur d'Actions Nouvelles. **3. Détermination du Prix d'Émission et du ratio de souscription** Le Prix d'Émission sera déterminé par le conseil d'administration du Gérant de la

Élément	
	Société, en concertation avec les *Joint Global Coordinators*, sur la base du Placement Privé réservé aux seuls Investisseurs Institutionnels et sera communiqué par la Société avant le début de la Période de Souscription par un communiqué de presse, en principe le 17 novembre 2016, et par un supplément au Prospectus, qui doit, en principe, être approuvé par la FSMA le 18 novembre 2016. Si le résultat du Placement Privé n'est pas connu le 17 novembre 2016 avant l'ouverture de la bourse, la Société demandera la suspension de la cotation de l'Action jusqu'à la publication du communiqué de presse. Une partie du Prix d'Émission total des Actions Nouvelles correspondant au pair comptable des Actions Existantes (c.-à-d. environ 8,02 euros) multipliée par le nombre total d'Actions Nouvelles (arrondie ensuite au centime d'euro supérieur) sera allouée au capital social de la Société. Le solde du Prix d'Émission sera comptabilisé comme prime d'émission. Finalement, la valeur de l'ensemble des actions (aussi bien des Actions Nouvelles que des Actions Existantes) représentant le capital sera alignée afin de représenter la même fraction du capital social de la Société. Les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible peuvent souscrire aux Actions Nouvelles, durant la Période de Souscription, selon le rapport suivant : 1 Action Nouvelle pour 8 coupons n°26. **4. Les mesures à prendre pour participer à l'Offre** Le Droit d'Allocation Irréductible représenté par le coupon n° 26 sera détaché le 17 novembre 2016 après la clôture des marchés réglementés Euronext Brussels et Euronext Amsterdam. Les Droits d'Allocation Irréductible ne seront pas cotés. Les coupons n°26 ne seront valides que pendant la Période de Souscription et expireront et n'auront plus de valeur à la fin de la Période de Souscription, s'ils n'ont pas été délivrés dans le cadre d'un ordre de souscription. Les Actionnaires détenant des Actions nominatives recevront un avis de la Société pour les informer du nombre de Droits d'Allocation Irréductible dont ils sont titulaires et de la procédure à respecter pour exercer leurs Droits d'Allocation Irréductible. Les Actionnaires détenant des Actions sur un compte titres seront informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour exercer leurs Droits d'Allocation Irréductible. Les titulaires de Droits d'Allocation Irréductible doivent savoir que les Actions Nouvelles souscrites par l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible leur seront allouées dans leur totalité. Toutes les Actions Nouvelles liées à des Droits d'Allocation Irréductible qui n'ont pas été exercés seront allouées conformément au Placement Privé. **5. Retrait et suspension de l'Offre** La Société se réserve le droit de suspendre ou de retirer l'Offre avant, pendant ou après la Période de Souscription, si (i) les conditions du marché ne permettent pas que l'Offre se déroule dans des conditions satisfaisantes, et/ou si (ii) aucun Underwriting Agreement n'est signé ou un événement qui permet aux Underwriters de mettre fin à leur engagement dans le cadre de l'Underwriting Agreement survient. En cas de fin de l'*Underwriting Agreement*, l'Offre sera retirée, toute souscription reçue par les *Underwriters* sera annulée et ces derniers seront dégagés de leur obligation de souscrire aux Actions Nouvelles. En cas de retrait de l'Offre,

Élément	
	l'augmentation de capital n'aura pas lieu. Les investisseurs en seront informés par la publication d'un communiqué de presse et, si la loi l'exige, la Société publiera un supplément au Prospectus après approbation par la FSMA.

6. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables, sous réserve des dispositions de l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006, qui prévoient que les souscriptions peuvent être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication, à condition que le fait nouveau, l'erreur ou l'inexactitude visé à l'article 34, §1 de la Loi du 16 juin 2006 soient antérieurs à la clôture définitive de l'offre publique et à la livraison des titres.

À des fins de clarté, il est rappelé que la publication de le Pricing Addendum ou de tout autre supplément au Prospectus ne confère aucun droit de révocation des ordres de souscription des Investisseurs Institutionnels liés au Placement Privé.

7. **Calendrier prévu de l'Offre**

Décision du conseil d'administration du Gérant d'augmenter le capital	16 novembre 2016
Communiqué de presse annonçant l'Offre, le nombre d'Actions nouvelles, le Ratio et le début du Placement Privé (après bourse)	16 novembre 2016
Mise à disposition du public du Prospectus sur le site web de la Société (après bourse)	16 novembre 2016
Placement privé auprès d'Investisseurs Institutionnels	16 novembre 2016 (après clôture de la bourse) – 17 novembre 2016
Décision du conseil d'administration du Gérant relative à la fixation du Prix d'Émission	17 novembre 2016
Communiqué de presse annonçant les résultats du Placement Privé et le Prix d'Emission (sujet à une accélération/extension) (possibilité pour la Société de demander la suspension de la cotation de l'Action jusqu'à publication si le résultat du Placement Privé n'est pas connu le 17 novembre 2016) avant l'ouverture de la bourse	17 novembre 2016
Allocation provisoire des Actions Nouvelles aux Investisseurs Institutionnels, sous réserve d'un droit de reprise totale	17 novembre 2016
Détachement du coupon no 26 pour l'exercice du Droit d'Allocation Irréductible (après bourse)	17 novembre 2016
Mise à disposition du public du Pricing Addendum sur le site web de la Société	18 novembre 2016
Date d'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	21 novembre 2016 (dès 9:00 HEC)
Date de clôture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	23 novembre 2016 (à 17:00 HEC)
Communiqué de presse annonçant les résultats de la souscription avec Droits d'Allocation Irréductible	24 novembre 2016

Élément	
	et les résultats de l'Offre (sur le site web de la Société) (la Société pourra demander à chaque moment pendant la journée de la publication de ce communiqué de presse, la suspension de la cotation de l'Action jusqu'au moment de la publication de ce communiqué de presse)
	Attribution définitive des Actions Nouvelles — 24 novembre 2016
	Paiement des Actions Nouvelles souscrites avec des Droits d'Allocation Irréductible et lors du Placement Privé — 28 novembre 2016
	Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital — 28 novembre 2016
	Livraison des Actions nouvelles aux souscripteurs — 28 novembre 2016
	Admission à la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam — 28 novembre 2016

En cas de modification du calendrier susmentionné, la Société en informera les Actionnaires en publiant un avis de modification sur le site web de la Société.

8. Plan relatif à la mise en circulation et l'allocation des Actions Nouvelles

i. Restrictions applicables à l'Offre

Étant donné qu'il s'agit d'une Offre avec l'exclusion du droit de préférence et mais avec l'application du Droit d'Allocation Irréductible, les Droits d'Allocation Irréductible seront attribués à tous les Actionnaires Existants.
Seuls les Actionnaires Existants peuvent souscrire aux Actions Nouvelles. L'Offre sera précédée d'un Placement Privé dans le cadre duquel les investisseurs qualifiés pourront acquérir des Actions Nouvelles sous réserve d'un droit de reprise totale (claw-back).

L'Offre sera ouverte exclusivement au public en Belgique.

ii. Libération et livraison des Actions Nouvelles

Le paiement des souscriptions d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductible ou de la participation au Placement Privé se fera par débit du compte des souscripteurs, avec pour date valeur le 28 novembre 2016. Les Actions Nouvelles seront livrées le, ou aux environs du 28 novembre 2016, soit par inscription au registre des actions de la Société pour les Actionnaires Existants ayant souscrit aux Actions Nouvelles par exercice de leurs Droits d'Allocation Irréductible liés à leurs Actions Existantes nominatives, soit sous la forme d'un crédit porté sur leur compte-titres via Euroclear Belgium pour les Actionnaires Existants ayant souscrit aux Actions Nouvelles par exercice de leurs Droits d'Allocation Irréductible liés à leurs Actions Existantes dématérialisées.

iii. Intention des Actionnaires majeurs de la Société

L'actionnaire de référence de WDP Comm.VA, la famille Jos De Pauw qui détient 25,90 % des Actions Existantes via la société familiale RTKA et De Pauw NV, a informé la Société qu'il a l'intention de souscrire à l'Offre, au Prix d'Émission, par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductible associés à la partie des Actions Existantes détenues par RTKA qui, au moment de l'Offre, correspond à 25 % du nombre total de titres accordant le droit de vote au sein de la Société.

iv. Intentions des membres du Conseil d'administration du Gérant

Monsieur Tony De Pauw, CEO de la Société, est l'un des gestionnaires de RTKA

Élément	
	(voir la E.3, 8. iii.). Monsieur Joost Uwents, CEO de la Société, a informé la Société qu'il a l'intention de souscrire à 1.875 Actions Nouvelles par l'exercice de tous les Droits d'Allocation Irréductible associés à sa participation dans la Société au moment de l'Offre. **9. Placement** Les demandes d'inscription peuvent être introduites, sans frais, directement aux guichets d'ING Belgium SA/NV, de Belfius Bank SA/NV, de BNP Paribas Fortis SA/NV, de KBC Securities SA/NV, KBC Bank SA/NV et CBC Banque SA/NV et/ou auprès de tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à s'informer sur les frais éventuels que ces intermédiaires financiers peuvent facturer. **10. Underwriting Agreement** Les *Underwriters* sont supposés (mais pas obligés de) souscrire, directement après la clôture de la Période de Souscription (aux environs du 24 novembre 2016) et sous certaines conditions, un *Underwriting Agreement* avec la Société. Les *Underwriters* ne sont en aucun cas obligés d'acquérir des Actions Nouvelles avant la signature de l'*Underwriting Agreement* (et, par la suite, uniquement selon les dispositions et conditions qui y figurent). Conformément aux dispositions et conditions qui figurent dans l'*Underwriting Agreement* les *Underwriters* s'engagent, chacun séparément et non solidairement, à souscrire chacun à un certain nombre d'Actions Nouvelles, telles que décrites ci-dessous, en vue de délivrer les Actions Nouvelles immédiatement aux investisseurs concernés. **Underwriters** — **Pourcentage** ING Belgium NV/SA — 28 % Kempen & Co N.V. — 28 % ABN AMRO Bank N.V. — 11 % Belfius Bank SA/NV — 11 % BNP Paribas Fortis SA/NV — 11 % KBC Securities SA/NV — 11 % Les *Underwriters* garantissent le paiement des Actions Nouvelles souscrites par les investisseurs dans le cadre de l'Offre ou du Placement Privé mais qui, à la date de l'augmentation de capital, n'ont pas encore été payés, à l'exception des Actions Nouvelles auxquelles la société RTKA s'est engagée à souscrire. Selon nos attentes, l'engagement des Underwriters de souscrire aux Actions Nouvelles sera lié à un certain nombre de conditions qui devront être remplies à la Date de Livraison dont, entre autres, (i) la réception de certains documents de signature ou d'accomplissement, (ii) a non-survenance, depuis la validation du Prospectus par la FSMA, d'un fait nouveau ayant un impact négatif important, (iii) la véracité et l'exactitude des déclarations et garanties de la Société à la conclusion de l'Underwriting Agreement et (iv) la souscription valable et irrévocable de l'actionnaire de référence de la Société, la famille Jos De Pauw, à un total de 592 390 Actions Nouvelles et le paiement du Prix d'Émission correspondant avant la fin de la Période

Élément	
	de Souscription. Les *Joint Global Coordinators* auront le droit, à leur appréciation, de renoncer à une ou plusieurs de ces conditions. L'*Underwriting Agreement*, déterminera également, selon toute vraisemblance, que chacun des *Joint Global Coordinators* aura le droit, dans certaines circonstances, après en avoir discuté avec la Société et les autres *Joint Global Coordinators*, de mettre un terme à l'*Underwriting Agreement* si certains événements précis surviennent entre la date de signature de l'*Underwriting Agreement* et la Date de Livraison. La Société se réserve le droit de suspendre ou de retirer l'Offre avant, pendant ou après la Période de Souscription, si aucun *Underwriting Agreement* n'est signé ou un événement qui permet aux *Underwriters* de mettre fin à leur engagement dans le cadre de l'*Underwriting Agreement* survient. En cas de fin de l'*Underwriting Agreement*, l'Offre sera retirée, toute souscription reçue par les *Underwriters* sera annulée et *les Underwriters* seront dégagés de leur obligation de souscrire aux Actions Nouvelles. En cas de retrait de l'Offre, l'augmentation de capital n'aura pas lieu. Les investisseurs en seront informés par la publication d'un communiqué de presse, dans la mesure où la loi l'exige, un supplément au Prospectus sera publié après approbation par la FSMA.
E.4	**Description de tous les intérêts, en ce compris les conflits d'intérêts, qui sont importants pour l'Offre** Les *Joint Global Coordinators* concluront en principe (mais n'y sont pas tenus) avec la Société l'*Underwriting Agreement* aux environs du 24 novembre 2016. En outre, les *Joint Global Coordinators* fournissent à la Société des services financiers relatifs à l'Offre. D'autre part, les Underwriters et certaines sociétés qui leur sont liées ont conclu des contrats de crédit et dérivés avec la Société et le Groupe, et ont fourni ou ont pu fournir, dans le passé, à la Société et au Groupe des services d'investissement, bancaires et de conseil en contrepartie desquels ils ont perçu des rémunérations et indemnités conventionnelles. Ils peuvent conclure de temps en temps d'autres transactions avec la Société et le Groupe dans le cadre de l'exercice normal de leurs activités. La Société a conclu un contrat de liquidité avec Kempen & Co N.V., dans le cadre duquel cette dernière, dans des circonstances normales, offre des garanties relatives à la liquidité des titres de la Société. Dans ce cadre, Kempen & Co N.V. a un regard sur la fluctuation du marché et peut, si nécessaire, renoncer aux offres et demandes de prix et réaliser des achats et ventes d'actions en son nom propre et pour son propre compte. BNP Paribas Investment Partners Belgium SA/NV, une société liée à BNP Paribas Fortis SA/NV détient depuis le 14 juin 2013 une participation de 3,73 % dans la Société.
E.5	**Nom de la personne ou de l'entité qui offre les Actions en vente. Lock-up – Standstill** Il n'y a pas de personnes ou d'entités qui offrent les Actions en vente.

Élément	
	ING Belgium SA/NV et Kempen & Co N.V. interviennent en qualité de *Joint Global Coordinators*, et, conjointement avec ABN AMRO Bank N.V., Belfius Bank SA/NV, BNP Paribas Fortis SA/NV et KBC Securities SA/NV, en qualité de *Joint Bookrunners* et d'*Underwriters* dans le cadre de l'Offre. L'*Underwriting Agreement* prévoira probablement que la Société doit, pendant une période de 90 jours calendaires à compter de la date d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, s'abstenir d'émettre, de vendre ou d'offrir des Actions, warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions de la Société sauf (i) lors de l'émission des Actions Nouvelles, (ii) en cas d'autorisation écrite préalable des *Joint Bookrunners*, (iii) en vue de l'acquisition de biens immobiliers (ou d'un apport de titres de créance au titre d'acquisitions non payées de biens immobiliers) par voie d'apport en nature, de fusions et/ou scissions (partielles), (iv) dans le cadre de contrat(s) de liquidité, au(x)quel(s) la Société est ou sera partie. En outre, l'Underwriting Agreement stipulera en principe que la Société doit s'abstenir d'acquérir en bourse ses Actions propres (ou d'éventuels warrants, titres convertibles, options ou autres droits à la souscription ou à l'acquisition d'Actions) ou de réduire son capital pendant une période de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires à partir de la date d'admission à la négociation des Actions Nouvelles sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam, sauf (i) en cas d'autorisation écrite préalable des Joint Bookrunners ou (ii) dans le cadre de contrat(s) de liquidité au(x)quel(s) la Société est ou sera partie. L'actionnaire de référence de la Société, la famille De Pauw, s'est engagé à ne pas vendre les Actions qu'il détient via la société familiale RTKA pendant une période de 90 jours calendaires à compter de l'admission à la négociation des Actions Nouvelles. Cette interdiction d'aliéner les Actions est assortie d'un certain nombre d'exceptions.
E.6	**Dilution pour les Actionnaires Existants qui ne souscrivent pas à l'Offre avec exercice de tous leurs Droits d'Allocation Irréductible** Les Actionnaires Existants qui exercent l'ensemble de leurs Droits d'Allocation Irréductible ne subiront pas de dilution de leur droit de vote et de leur droit à percevoir des dividendes. Les Actionnaires Existants qui décideraient de ne pas exercer (en tout ou en partie) les Droits d'Allocation Irréductible qui leur sont octroyés : – subiront une dilution de leur droit de vote et de leur droit à percevoir des dividendes pour l'exercice 2016 et pour les exercices suivants dans les proportions décrites ci-dessous ; et – sont exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque découle du fait que l'Offre peut être effectuée à un Prix d'Emission inférieur au cours de bourse actuel. Étant donné que les Droits d'Allocation Irréductible ne seront pas négociables sur un marché réglementé, il n'est pas possible, pour un Actionnaire Existant qui ne souhaite pas exercer (la totalité) de ses Droits d'Allocation Irréductible, de négocier (le solde de) ses Droits d'Allocation Irréductible sur le marché et d'obtenir, de quelque manière qui soit, une compensation pour toute dilution financière. En outre, un Actionnaire Existant peut également subir une dilution dans la mesure où les Droits d'Allocation Irréductible qu'il détient ne l'autorisent pas à souscrire à un nombre arrondi d'Actions Nouvelles conformément au Ratio.

<table>
<tr><th>Élément</th><th></th></tr>
<tr><td></td><td>La dilution (en pour cent) d'un Actionnaire Existant qui ne parvient pas à exercer ses Droits d'Allocation Irréductible se calcule comme suit :

$$\frac{(A - a)}{A}$$

A = le nombre total d'Actions après l'émission des Actions Nouvelles découlant de l'Offre, à savoir 21 326 043
a = le nombre total d'Actions Existantes préalablement à l'émission des Actions Nouvelles découlant de l'Offre, à savoir 18 956 483 Actions Existantes.

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un Actionnaire Existant détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'Offre est exposée ci-dessous.

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes et de 2 369 560 Actions Nouvelles.

<table>
<tr><th></th><th>Participation dans l'actionnariat</th></tr>
<tr><td>Avant l'émission des Actions Nouvelles</td><td>1 %</td></tr>
<tr><td>Après l'émission des Actions Nouvelles</td><td>0,89%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>E.7</td><td>Frais estimés facturés par l'émetteur ou l'offrant à l'investisseur
Non applicable. La Société ne facturera aucuns frais aux investisseurs pour la souscription à l'Offre. Les demandes d'inscription peuvent être introduites, sans frais, directement aux guichets d'ING Belgium SA/NV, d'ABN AMRO Bank SA/N.V., de Belfius Bank SA/NV, de BNP Paribas Fortis SA/NV, KBC Securities SA/NV, KBC Bank SA/NV et CBC Banque SA/NV et/ou auprès de tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à s'informer sur les frais éventuels que ces intermédiaires financiers peuvent facturer.</td></tr>
</table>