

**Warehouses De Pauw**  
commanditaire vennootschap op aandelen  
openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan  
Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België)  
RPR (Brussel) 0417.199.869  
(de “*Vennootschap*”)

---

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE ZAAKVOERDER OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 596 W.VENN. MET  
BETREKKING TOT EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN KAPITAAL MET  
OPHEFFING VAN HET VOORKEURRECHT EN MET TOEKENNING VAN ONHERLEIDBARE  
TOEWIJZINGSRECHTEN AAN ALLE BESTAANDE AANDEELHOUDERS**

---

De zaakvoerder van de Vennootschap (de “*Zaakvoerder*”) legt hierbij zijn bijzonder verslag voor overeenkomstig artikel 596 van het Wetboek van vennootschappen (“*W.Venn.*”) met betrekking tot een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders (de “*Kapitaalverhoging*”).

Dit verslag kadert in een openbare aanbieding tot inschrijving op 2.369.560 nieuwe aandelen in het kader van de Kapitaalverhoging. Het betreft een openbare aanbieding om in te schrijven op nieuwe aandelen van de Vennootschap in België, zoals bedoeld in de Wet van 16 juni 2006 (het “*Aanbod*”). Het Aanbod wordt voorafgegaan door een private plaatsing van de nieuwe aandelen – onder voorbehoud van een volledige claw-back – aan uitsluitend institutionele beleggers (buiten de Verenigde Staten<sup>1</sup> in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd) in een ‘accelerated bookbuilding’ (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) (de “*Private Plaatsing*”). De Finale Uitgifteprijs en bijgevolg de totale omvang van het Aanbod zal, naar verwachting op 17 november 2016, worden bepaald op basis van de Private Plaatsing. Er wordt ook voorzien in de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Artikel 596 W.Venn. bepaalt het volgende: *“De algemene vergadering die moet beraadslagen en besluiten over de kapitaalverhoging, over de uitgifte van converteerbare obligaties of over de uitgifte van warrants, kan met inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging, in het belang van de vennootschap het voorkeurrecht beperken of opheffen. Het voorstel daartoe moet speciaal in de oproeping worden vermeld.*

*De raad van bestuur verantwoordt zijn voorstel in een omstandig verslag, dat inzonderheid betrekking heeft op de uitgifteprijs en op de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders. Er wordt een verslag opgesteld door de commissaris of, bij diens ontstentenis, door een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, of door een extern accountant aangewezen op dezelfde manier, waarin deze verklaart dat de in het verslag van de raad van*

---

<sup>1</sup> Zoals deze term is gedefinieerd in Regulation S onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd.



*bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens (getrouw) zijn en voldoende om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten. Die verslagen worden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel overeenkomstig artikel 75. Zij worden in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535.*

*Het ontbreken van de verslagen bedoeld in dit artikel heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg.*

*Het besluit van de algemene vergadering om het voorkeurrecht te beperken of op te heffen moet overeenkomstig artikel 75 op de griffie van de rechtbank van koophandel worden neergelegd.”*

Hoewel de beslissing tot Kapitaalverhoging door de Zaakvoerder zal worden genomen in het kader van het toegestaan kapitaal, meent de rechtsleer dat door de Zaakvoerder toch een verslag moet worden opgesteld ondanks het feit dat de beslissing tot de Kapitaalverhoging niet aan de aandeelhouders van de Vennootschap moet worden voorgelegd.

De commissaris van de Vennootschap moet overeenkomstig artikel 596 W.Venn. een verslag opstellen over dit verslag, waarin deze verklaart dat de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens getrouw zijn.

## **1. DOEL EN RECHTVAARDIGING VAN HET AANBOD**

De voornaamste doelstelling van het Aanbod bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeiplan 2016-20 kan verderzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad kan handhaven van circa 55 tot 60%. Ter herinnering, per 30 september 2016 bedroeg de schuldgraad (proportioneel) respectievelijk schuldgraad (IFRS) van de Vennootschap 58,4% respectievelijk 57,1%.

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

De Vennootschap heeft de intentie om deze netto-opbrengst volledig aan te wenden ter financiering van haar investeringspijplijn. Immers, op datum van aankondiging van het Aanbod heeft de Vennootschap voor een totaalbedrag van circa EUR 120 miljoen aan nieuwe investeringen aangekondigd. Hiermee komt het totaalbedrag aan geïdentificeerde investeringen binnen het kader van het groeiplan 2016-20 dat gelanceerd werd bij de start van 2016 op EUR 330 miljoen. Deze vormen een combinatie van acquisities voor een bedrag van EUR 125 miljoen en eigen voorverhuurde nieuwbouwprojecten voor bestaande en nieuwe klanten voor een bedrag van EUR 205 miljoen. Van het totaalbedrag van EUR 330 miljoen was op 30 september 2016 reeds een bedrag van EUR 115 miljoen geïnvesteerd. Het saldo van EUR 215 miljoen zal gespreid worden uitgegeven hoofdzakelijk in de komende 18 maanden. De Vennootschap verwacht deze investeringspijplijn hoofdzakelijk te

financieren vanuit de netto-opbrengsten van het Aanbod, en het saldo vanuit de bestaande onbenutte lange termijn kredietfaciliteiten (EUR 180 miljoen per 30 september 2016). Voor een gedetailleerd overzicht van de investeringspijplijn wordt verwezen naar het persbericht van 16 november 2016 ter aankondiging van het Aanbod, het aantal Nieuwe Aandelen, de Ratio en de start van de Private Plaatsing.

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

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

## **2. KENMERKEN VAN HET AANBOD**

### **2.1. Algemeen**

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

De Zaakvoerder heeft nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het maatschappelijk kapitaal te verhogen binnen het toegestaan kapitaal sinds voormelde machtiging. Bijgevolg is het volledige bedrag van EUR 148.427.695,51 (exclusief uitgiftepremie) voor een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht op datum van dit verslag beschikbaar.

De Zaakvoerder zal beslissen om, in het kader van het toegestaan kapitaal en met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht waarbij een onherleidbaar toewijzingsrecht (ten belope van 1 nieuw aandeel

voor 8 coupons nr. 26) wordt verleend aan de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap, het kapitaal van de Vennootschap te verhogen via een inbreng in geld door uitgifte van 2.369.560 nieuwe aandelen.

De Vennootschap zal het recht hebben om over te gaan tot een Kapitaalverhoging voor een lager aantal nieuwe aandelen. Er werd geen minimum bepaald.

Overeenkomstig artikel 26 § 1 van de GVV-Wet van 12 mei 2014, is het een GVV, zoals de Vennootschap, toegestaan om bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het W.Venn., het voorkeurrecht te beperken of op te heffen op voorwaarde dat aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet ten minste aan de volgende voorwaarden voldoen:

- het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht dat aan de bestaande aandeelhouders in het kader van het Aanbod zal worden toegekend, voldoet aan die voorwaarden.

In tegenstelling tot een kapitaalverhoging met voorkeurrecht waarbij de bestaande aandeelhouders, overeenkomstig artikel 592 en volgende van het W. Venn., een voorkeur krijgen om met hun voorkeurrechten in te schrijven op de nieuwe aandelen tijdens een inschrijvingsperiode van minimum 15 dagen, krijgen de bestaande aandeelhouders in een kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht geen recht om bij voorkeur in te schrijven op de nieuwe aandelen, maar enkel een prioritair toewijzingsrecht op de nieuwe aandelen bij de toewijzing ervan, indien ze een order hebben geplaatst met hun onherleidbaar toewijzingsrecht. In het kader van een kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht voorziet de toepasselijke wetgeving (art. 26, §1 GVV-Wet) geen minimum inschrijvingsperiode van vijftien dagen maar slechts van drie beursdagen.

Bovendien wordt nog opgemerkt dat in het kader van een kapitaalverhoging met voorkeurrechten de Vennootschap overeenkomstig artikel 593 W.Venn. een bericht zou moeten publiceren om de inschrijvingsperiode aan te kondigen, en dit ten minste acht dagen voor de openstelling ervan, hetgeen niet van toepassing is in het geval van een uitgifte met onherleidbare toewijzingsrechten.

De effectieve verwezenlijking van de Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in de mate waarin er op de nieuwe aandelen wordt ingeschreven. Indien de kapitaalverhoging niet volledig is geplaatst, wordt het kapitaal slechts verhoogd met het bedrag van de geplaatste inschrijvingen.



De beslissing tot kapitaalverhoging wordt bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van de volgende opschortende voorwaarden:

- de goedkeuring van het pricing addendum door de FSMA en de overmaking ervan aan de AFM en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006;
- de marktomstandigheden laten toe dat het Aanbod plaatsvindt onder bevredigende omstandigheden; en
- de ondertekening van de underwriting agreement en de afwezigheid van beëindiging van deze overeenkomst uit hoofde van de daarin opgenomen bepalingen.

## 2.2. Vaststelling van de uitgifteprijs

De finale uitgifteprijs (de “**Finale Uitgifteprijs**”) zal bepaald worden door de raad van bestuur van de Zaakvoerder, in samenspraak met de Joint Bookrunners, op basis van de Private Plaatsing, op basis van criteria zoals, onder meer, de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het aantal gevraagde effecten en de aangeboden prijs. De Finale Uitgifteprijs zal gecommuniceerd worden voorafgaand aan de start van de Inschrijvingsperiode via een persbericht van de Vennootschap, naar verwachting op 17 november 2016 en via een addendum aan het Prospectus<sup>2</sup> (het “**Pricing Addendum**”)<sup>3</sup>, naar verwachting op 18 november 2016.

Een deel van de totale Finale Uitgifteprijs per nieuw aandeel gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen (*i.e.* ongeveer EUR 8,02) vermenigvuldigd met het totale aantal nieuwe aandelen (en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent), zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. In de veronderstelling dat 2.369.560 nieuwe aandelen worden uitgegeven, zal de post maatschappelijk kapitaal verhogen met een bedrag van EUR 19.003.803,39. Het overige deel van de totale Finale Uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle aandelen (zowel de Nieuwe Aandelen als de Bestaande Aandelen) zal tenslotte worden gelijkgeschakeld.

## 2.3. Bedrag van het Aanbod

Op 14 november 2016 heeft de Vennootschap, bij beslissing van de raad van bestuur van de Zaakvoerder, het aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van het Aanbod vastgelegd op 2.369.560.

Bijgevolg zal het bedrag van het Aanbod, in de veronderstelling dat de uitgifteprijs gelijk zou zijn aan de slotkoers van EUR 81,56 op 15 november 2016, gelijk zijn aan EUR 193.261.313,60.

---

<sup>2</sup> Het prospectus (“**Prospectus**”) dat werd opgesteld met het oog op het Aanbod en de toelating van de nieuwe aandelen tot de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, en dat bestaat uit het jaarverslag van Vennootschap over het boekjaar 2015 (dat door de FSMA op 22 maart 2016 als Registratiedocument werd goedgekeurd), de Verrichtingsnota en de Samenvatting (die door de FSMA op 16 november 2016 werden goedgekeurd) en de daarin door middel van verwijzing opgenomen documenten, zoals voorzien door artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006.

<sup>3</sup> De goedkeuring van het Pricing Addendum door de FSMA wordt verwacht op 18 november 2016.

## **2.4. Inschrijvingsmodaliteiten**

### **2.4.1. Inschrijvingsperiode**

De inschrijvingsperiode gaat in principe van start op maandag 21 november 2016 om 09u00 (CET) en wordt in principe uiterlijk op woensdag 23 november 2016 om 17u00 (CET) afgesloten, met dien verstande dat de inschrijvingsperiode in elk geval open zal zijn gedurende ten minste 3 werkdagen (en dus in elk geval 3 beursdagen zoals vereist door artikel 26, §1 van de GVV-Wet). De inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten.

### **2.4.2. Inschrijvingsratio**

De nieuwe aandelen worden onherleidbaar toegewezen aan de bestaande aandeelhouders die een order plaatsen gedurende de inschrijvingsperiode, ten belope van 1 nieuw aandeel voor 8 coupons nr. 26.

De bestaande aandeelhouders zullen in hun aankooporder het aantal nieuwe aandelen aangeven waarvoor zij de verbintenis wensen aan te gaan om daarop in te schrijven tijdens het Aanbod.

Institutionele beleggers zullen in hun aankooporders het aantal nieuwe aandelen aangeven waarvoor zij de verbintenis aangaan om daarop in te schrijven alsook de prijzen waartegen zij die inschrijvingsorders zullen plaatsen tijdens de Private Plaatsing.

### **2.4.3. Verhandeling van de onherleidbare toewijzingsrechten**

De coupons die het onherleidbaar toewijzingsrecht vertegenwoordigen zullen niet verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt en de Vennootschap zal geen aanvraag indienen om deze coupons te laten noteren. De coupons zullen enkel geldig zijn tijdens de inschrijvingsperiode en zullen, als ze niet worden ingediend als onderdeel van een inschrijvingsorder, vervallen op het einde van de inschrijvingsperiode en bijgevolg geen enkele waarde meer hebben.

### **2.4.4. Toewijzing van de nieuwe aandelen**

De nieuwe aandelen zullen onherleidbaar worden toegewezen aan de bestaande aandeelhouders die hun onherleidbare toewijzingsrechten hebben uitgeoefend ten belope van de opgelegde ratio van 1 nieuw aandeel voor 8 coupons nr. 26 tijdens de inschrijvingsperiode.

Daarnaast zullen de nieuwe aandelen waarvoor de bestaande aandeelhouders geen onherleidbaar toewijzingsrecht hebben uitgeoefend gedurende het Aanbod worden toegewezen door de Vennootschap, bijgestaan door de Joint Global Coordinators, aan institutionele beleggers in de Private Plaatsing. De orders ontvangen in het kader van de Private Plaatsing zullen op of rond 17 november 2016 voorlopig worden toegekend op basis van criteria zoals, onder meer, de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het aantal gevraagde effecten en de aangeboden prijs, dit onder voorwaarde van een volledige claw-back na de onherleidbare toewijzing aan bestaande aandeelhouders. Dit betekent dat de inschrijvingen die door bestaande aandeelhouders worden gedaan door de uitoefening van hun onherleidbare toewijzingsrechten, voorrang genieten en hun



nieuwe aandelen volledig en zonder herleiding worden toegewezen. Ten gevolge hiervan, zullen de orders van institutionele beleggers in de Private Plaatsing, welke voorwaardelijk werden toegekend, worden herleid *pro rata* aan de door de bestaande aandeelhouders uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten en zullen de institutionele beleggers enkel deze nieuwe aandelen ontvangen waarvoor de bestaande aandeelhouders geen onherleidbaar toewijzingsrecht hebben uitgeoefend gedurende het Aanbod.

## **2.5. Intrekking of opschorting van het Aanbod**

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien (i) de marktomstandigheden niet toelaten dat het Aanbod plaatsvindt onder bevredigende omstandigheden, (ii) er geen underwriting agreement wordt ondertekend, of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen.

Indien zou worden beslist om over te gaan tot de intrekking, de opschorting of de herroeping van het Aanbod, zal een persbericht worden gepubliceerd door de Vennootschap, en in zoverre wettelijk vereist, zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren (die zal dienen te worden goedgekeurd door de FSMA).

## **2.6. Herroeping van de inschrijvingsorders**

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, dat voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de nieuwe ontwikkeling, vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan voor de definitieve afsluiting van de openbare aanbidding en voor de levering van de effecten. Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen, in overeenstemming met het bovenstaande, zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod.

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

## **2.7. Levering van de aangeboden aandelen**

Bestaande aandeelhouders die inschrijven via uitoefening van hun onherleidbaar toewijzingsrecht verbonden aan hun aandelen op naam, zullen de betrokken nieuwe aandelen ontvangen in de vorm van een inschrijving op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap op 28 november 2016.

Bestaande aandeelhouders die inschrijven met uitoefening van hun onherleidbaar toewijzingsrecht verbonden aan hun aandelen in gedematerialiseerde vorm, zullen de betrokken nieuwe aandelen ontvangen in de vorm van een creditering van hun effectenrekening op of rond 28 november 2016 via Euroclear Belgium, de Belgische centrale effectenbewaarinstelling.

## **2.8. Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de nieuwe aandelen**

Het Aanbod bestaat uit een openbare aanbieding van nieuwe aandelen in België in het kader van een kapitaalverhoging in geld met onherleidbare toewijzingsrechten aan bestaande aandeelhouders, in overeenstemming met artikel 26, §1 van de GVV-Wet en met uitzonderingen op, of in transacties niet onderworpen aan de registratievereisten van de US Securities Act.

Het Aanbod wordt voorafgegaan door een Private Plaatsing

## **3. UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN EN AARD VAN DE UITGEGEVEN AANDELEN**

Alle nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zullen gewone aandelen zijn die het kapitaal vertegenwoordigen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder vermelding van nominale waarde.

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

Aan de nieuwe aandelen zal de ISIN-Code BE0003763779 worden toegekend, die dezelfde code is als deze van de bestaande aandelen.

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

## **4. VERANTWOORDING VOOR DE OPHEFFING VAN HET VOORKEURRECHT VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS**

Overeenkomstig artikel 593 W.Venn., moeten voorkeurrechten voor uitoefening worden aangeboden gedurende een termijn van ten minste 15 kalenderdagen. Echter, overeenkomstig artikel 26, §1 GVV-Wet, zal, in geval het voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, aan bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht worden verleend dat voor uitoefening moet worden aangeboden gedurende ten minste 3 beursdagen.

Bovendien wordt nog opgemerkt dat in het kader van een kapitaalverhoging met voorkeurrechten overeenkomstig artikel 593 W.Venn. een bericht moet worden gepubliceerd om de inschrijvingsperiode aan te kondigen, en dit ten minste acht dagen voor de openstelling ervan, hetgeen niet van toepassing is in het geval van een uitgifte met onherleidbare toewijzingsrechten.

Het belangrijkste voordeel van het overgaan tot een kapitaalverhoging met opheffing van het voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders, en bijgevolg het toelaten van een kortere inschrijvingstermijn, en dit zonder voorafgaande aankondiging van de inschrijvingsperiode, is dat dit de tijdsperiode van het aanbod beperkt en derhalve het risico verbonden aan de marktvolatiliteit vermindert.





## 5. FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap streeft ernaar om de Finale Uitgifteprijs te laten aansluiten op de slotkoers van de dag voorafgaand aan de dag waarop de Finale Uitgifteprijs wordt bepaald en de korting ten opzichte van deze slotkoers bijgevolg minimaal te houden. In de veronderstelling dat er 2.369.560 Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven tegen een Finale Uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 81,56 van 15 november 2016, zal de netto-waarde per Aandeel (IFRS) pro forma wijzigen van EUR 42,1 op 30 september 2016 naar EUR 46,3 met inbegrip van het Aanbod. De netto-waarde per Aandeel (EPRA) zou op pro forma basis wijzigen van EUR 46,5 op 30 september 2016 naar EUR 50,3 met inbegrip van het Aanbod.

Louter bij wijze van voorbeeld, indien de Finale Uitgifteprijs 1 % minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 81,56 van 15 november 2016, zal de netto-waarde per Aandeel (IFRS) wijzigen van EUR 42,1 op 30 september 2016 naar EUR 46,24 met inbegrip van het Aanbod en zou de netto-waarde per Aandeel (EPRA) op pro forma basis wijzigen van EUR 46,5 op 30 september 2016 naar EUR 50,18 met inbegrip van het Aanbod.

Louter bij wijze van voorbeeld, per percent dat de Finale Uitgifteprijs minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 81,56 van 15 november 2016, zal de relatieve impact van het Aanbod op de netto-waarde per Aandeel (IFRS) verminderen met EUR 0,09 per Aandeel en op de netto-waarde per Aandeel (EPRA) verminderen met EUR 0,09 per Aandeel.

Zoals hierboven uiteengezet zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De bestaande aandeelhouders die al hun onherleidbare toewijzingsrechten uitoefenen, zullen bijgevolg geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan.

De bestaande aandeelhouders die zouden beslissen om de aan hen toegekende rechten (geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:

- zullen een toekomstige verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan voor wat betreft boekjaar 2016 en volgende in de hierna beschreven verhoudingen;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat het Aanbod mogelijks kan worden uitgevoerd tegen een uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers. Aangezien de onherleidbare toewijzingsrechten niet verhandelbaar zullen zijn op een gereguleerde markt bestaat er geen mogelijkheid voor de bestaande aandeelhouder, die niet (met al zijn onherleidbare toewijzingsrechten) wenst in te schrijven, om zijn (resterende) onherleidbare toewijzingsrechten via een gereguleerde markt te gelde te maken en kan hij op die manier geen vergoeding bekomen voor enige financiële verwatering.

Bovendien kan een bestaande aandeelhouder eveneens verwateren in de mate waarin de door hem aangehouden onherleidbare toewijzingsrechten hem niet het recht verlenen om in te schrijven op een afgerond aantal nieuwe aandelen in overeenstemming met de inschrijvingsratio.

De (procentuele) verwatering van een bestaande aandeelhouder die er niet in slaagt zijn onherleidbare

toewijzingsrechten uit te oefenen, wordt als volgt berekend:

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

A = het totaal aantal aandelen na de uitgifte van de nieuwe aandelen ten gevolge van het Aanbod, namelijk 21.326.043

a = het totaal aantal bestaande aandelen voorafgaand aan de uitgifte van de nieuwe Aandelen ten gevolge van het Aanbod, namelijk 18.956.483 bestaande aandelen.

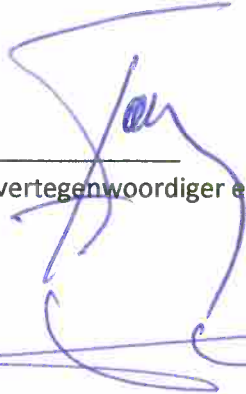
De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, worden hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en 2.369.560 aantal nieuwe aandelen.

	<b>Participatie in het aandeelhouderschap</b>
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,89%

\*\*\*\*

Voor De Pauw NV, zaakvoerder van WDP Comm. VA



Tony De Pauw, vaste vertegenwoordiger en gedelegeerd bestuurder van De Pauw NV



Joost Uwents, gedelegeerd bestuurder van De Pauw NV