



WDP

warehouses with brains

Commanditaire vennootschap op aandelen, vastgoedbeleggingsmaatschappij
met vast kapitaal, met statutaire zetel te Blakenberg 15, 1861 Wolvertem (België)
Ondernemingsnummer 0417.199.869
("WDP" of de "Vennootschap")

**SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS VOOR HET OPENBAAR AANBOD
VAN NIEUWE AANDELEN VAN WAREHOUSES DE PAUW (WDP) COMM. VA
DOOR MIDDEL VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN CASH
MET VOORKEURRECHTEN VOOR EEN BEDRAG VAN
MAXIMAAL EUR 73.636.874**

**AANVRAAG VOOR TOELATING OM DE NIEUWE AANDELEN TE
VERHANDELEN OP EURONEXT BRUSSEL EN EURONEXT PARIJS**

De bestaande aandeelhouders van WDP mogen inschrijven op de Nieuwe Aandelen van 11 juni 2009 tot 25 juni 2009 in de verhouding van 1 Nieuw Aandeel voor 3 Bestaande Aandelen aan een Inschrijvingsprijs van EUR 23,50. De voorkeurrechten zullen verhandeld worden op Euronext Brussel tijdens de hele Inschrijvingsperiode.

ING 

PETERCAM

Joint Bookrunners

DEXIA

Co-manager

Samenvatting van 10 juni 2009

Dit document vormt samen met het Registratiedocument van 24 maart 2009 en de Verrichtingsnota van 10 juni 2009 voor het openbaar aanbod van Nieuwe Aandelen van WDP door middel van een kapitaalverhoging in cash met voorkeurrechten van 10 juni 2009 voor een bedrag van maximaal EUR 73.636.874, het Prospectus betreffende het openbaar aanbod tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen (het 'Prospectus'). De Samenvatting kan apart van het Registratiedocument en de Verrichtingsnota worden verspreid. De Samenvatting bevat een kort overzicht van de belangrijkste elementen van de transactie, samen met een beschrijving van de Emittent. Een volledige beschrijving van de Nieuwe Aandelen en van de Emittent is terug te vinden in de Verrichtingsnota en in het Registratiedocument. De Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus en bevat bepaalde essentiële informatie uit het Prospectus. Ze bevat niet alle informatie die belangrijk zou kunnen zijn voor beleggers en moet gelezen worden samen met de meer gedetailleerde informatie die in het Prospectus wordt uiteengezet. Elk besluit om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Voorkeurrechten of de Scrips conform het Aanbod moet steunen op de overweging door de belegger van deze Prospectus als geheel, en niet enkel van deze samenvatting.

Het Prospectus werd goedgekeurd door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen op 10 juni 2009, conform artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006 en artikel 53 van de wet van 20 juli 2004. Deze goedkeuring impliceert geen beoordeling van de opportuniteit of de kwaliteit van het Aanbod of de situatie van de Emittent.

De CBFA bezorgde aan de Franse Autorité des Marchés Financiers (de 'AMF') op 10 juni 2009 een goedkeuringscertificaat dat bevestigt dat het Prospectus werd opgesteld in overeenstemming met de Wet van 16 juni 2006.

Volgens de Wet van 16 juni 2006 zijn de personen die verantwoordelijk zijn voor de samenvatting burgerlijk aansprakelijk voor deze samenvatting, met inbegrip van elke vertaling ervan, maar enkel als de samenvatting misleidend, onnauwkeurig of tegenstrijdig is wanneer ze samen met andere delen van dit Prospectus wordt gelezen. Als er een vordering wordt ingediend bij een rechtbank met betrekking tot de informatie in dit Prospectus, is het mogelijk dat de belegger die dergelijke vordering indient de kosten voor de vertaling van dit Prospectus moet betalen voordat de gerechtelijke procedure wordt opgestart.

BESCHIKBAARHEID VAN HET PROSPECTUS

De Verrichtingsnota is beschikbaar in het Engels en het Nederlands. De Samenvatting en het Registratiedocument zijn beschikbaar in het Engels, Nederlands en Frans.

Gedrukte versies van het Prospectus zullen op eenvoudig verzoek kosteloos verkrijgbaar zijn vanaf 11 juni 2009 bij ING België op +32 2 464 60 01, bij Petercam op +32 2 229 64 19 en bij Dexia Bank België op +32 800 92 478.

Het prospectus kan eveneens worden geraadpleegd op volgende websites: de website van WDP (www.wdp.be), ING België NV (www.ing.be), Petercam NV (www.petercam.be) en Dexia Bank België NV (www.dexia.be).

BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN HET AANBOD

Context van het Aanbod

WDP werkt aan een plan om haar toekomstige groei te ondersteunen en haar schuldgraad te verminderen. Daarom heeft WDP beslist haar kapitaal te verhogen met maximaal EUR 73.636.874, door een openbaar aanbod van Nieuwe Aandelen met Voorkeurrechten voor de Bestaande Aandeelhouders.

Ongeveer de helft van de netto-opbrengst van deze verrichting zal aangewend worden ter financiering van nieuwe projecten. Het saldo zal gebruikt worden ter vermindering van de korte termijnschuldpositie.

WDP wenst over voldoende middelen te beschikken om op een actieve manier te kunnen inspelen op de opportuniteiten die zich aanbieden in de huidige markten. Deze nieuwe projecten zullen zowel bestaan uit eigen ontwikkelingen als acquisities, van één of meer sites van hoge kwaliteit in België, Frankrijk, Nederland of Roemenië. Pro forma zou - indien de uitgifte volledig wordt onderschreven - de kapitaalverhoging leiden tot een daling van de schuldgraad van 62,6% (31 maart 2009) tot 54,2%. Indien de lopende projecten in uitvoering en mogelijke nieuwe investeringsprojecten in rekening worden genomen, zou de schuldgraad opnieuw stijgen tot 58,0%¹. Deze schuldgraad houdt een buffer in van ongeveer EUR 100 miljoen² tegen mogelijke verdere waardeverminderingen in de vastgoedportefeuille vooraleer de maximale wettelijke schuldgraad van 65% wordt bereikt.

WDP verwacht dat de kapitaalverhoging niet zal leiden tot een verwatering van het dividend per aandeel en handhaaft haar verwachting om het dividend per aandeel voor 2009 op het niveau van 2008 te kunnen behouden, zijnde EUR 2,94 bruto per aandeel, of EUR 2,50 netto. Tevens verwacht WDP het dividend voor 2010 op hetzelfde niveau te kunnen behouden.

De Familie Jos De Pauw, die momenteel ongeveer 31,4% van WDP's aandelenkapitaal aanhoudt, bevestigt haar vertrouwen in de toekomst van WDP door zich ertoe te verbinden om in te tekenen op de kapitaalverhoging in verhouding tot haar deelneming.

De transactie maakt deel uit van een breder programma waarin ook andere mogelijkheden bekeken worden om een verdere strategische groei en vermindering van de schuldgraad te realiseren.

Voorlopig tijdschema van het Aanbod

Publicatie in de Belgische financiële pers en in het Belgisch Staatsblad van het bericht betreffende de rechten zoals vereist door Artikel 593 van het Belgisch Wetboek Vennootschappen	3 juni 2009
Principebesluit door de Zaakvoerder om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs	10 juni 2009
Onthechting van coupon nr. 17 (die het Voorkeurrecht vertegenwoordigt)	10 juni 2009

¹ Berekening op basis van de huidige waardering van de vastgoedportefeuille.

² Deze EUR 100 miljoen vertegenwoordigt ongeveer 11,6% van de vastgoedportefeuille per 31 maart 2009 (inclusief lopende en geplande projecten).

Verhandeling van de Aandelen ex-Voorkeurrechten	(na sluiting van de beurzen) 11 juni 2009
Prospectus beschikbaar voor het publiek	11 juni 2009
Opening van de Inschrijvingsperiode	11 juni 2009
Afsluiting van de Inschrijvingsperiode	25 juni 2009
Versnelde bookbuilding van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips aan institutionele beleggers	26 juni 2009
Toewijzing van Scrips en inschrijving door de uitoefening van Scrips	26 juni 2009
Onthechting van coupon nr. 18 (die dividendrechten vertegenwoordigt met betrekking tot niet toegekende Nieuwe Aandelen voor boekjaar 2009)	29 juni 2009 (na sluiting van de beurzen)
Publicatie in de Belgische Financiële pers van de resultaten van de uitoefening van Voorkeurrechten en Scrips, van de resultaten van de verkoop van de Scrips en van het verschuldigde bedrag aan houders van niet uitgeoefende Voorkeurrechten	30 juni 2009
Betaling door inschrijvers van de Inschrijvingsprijs	30 juni 2009
Registratie van de uitgevoerde kapitaalverhoging	30 juni 2009
Uitreiking van Nieuwe Aandelen aan inschrijvers	30 juni 2009
Toelating om de Nieuwe Aandelen te verhandelen op Euronext Brussel en Euronext Parijs	30 juni 2009
Betaling van niet uitgeoefende Voorkeurrechten	1 juli 2009

Inschrijvingsprijs

De Inschrijvingsprijs wordt bepaald door de Zaakvoerder, bijgestaan door de Joint Bookrunners, op de beursdag die onmiddellijk voorafgaat aan de eerste dag van de Inschrijvingsperiode, d.w.z., 10 juni 2009, op basis van de prijs van de WDP Aandelen op Euronext Brussel en Euronext Parijs, waarop, zoals gebruikelijk is bij gelijkaardige transacties, een korting wordt toegepast, zoals bepaald door de Zaakvoerder, bijgestaan door de Joint Bookrunners, in overeenstemming met de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden.

Opbrengst van het Aanbod

De Uitgifte gebeurt met Voorkeurrechten in een verhouding van 1 Nieuw Aandeel voor 3 Bestaande Aandelen, waarbij het maximale inschrijvingsbedrag gelijk is aan EUR 73.636.874 in de veronderstelling dat op alle Nieuwe Aandelen wordt ingetekend.

Na aftrek van de vergoedingen en kosten met betrekking tot het Aanbod die moeten worden gedragen door de Vennootschap, kan de netto opbrengst van het Aanbod worden geraamd op een maximum totaal bedrag van ongeveer EUR 71,9 miljoen.

De Vennootschap is momenteel van plan om de netto opbrengsten van het Aanbod te investeren in nieuwe projecten, voor ongeveer EUR 37 miljoen en om de resterende netto opbrengsten aan te wenden om haar financiële schuld te verminderen.

Inschrijvingsperiode

De inschrijving voor de Nieuwe Aandelen door de uitoefening van de Voorkeurrechten is mogelijk van 11 juni tot en met 25 juni 2009 (de "Inschrijvingsperiode").

Termijnen en voorwaarden van het Aanbod

Bestaande Aandeelhouders en personen die Voorkeurrechten hebben verworven moeten hun aanvragen tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen indienen tijdens de Inschrijvingsperiode, waarbij ze zich onherroepelijk verplichten om in te schrijven op Nieuwe Aandelen aan een verhouding van 1 Nieuw Aandeel voor 3 Voorkeurrechten die ze bezitten. Het Voorkeurrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 17 van de Bestaande Aandelen. Het Voorkeurrecht, in de vorm van coupon nr. 17 van de Bestaande Aandelen, wordt losgemaakt van de onderliggende Aandelen op 10 juni 2009 bij de sluiting van de beurzen Euronext Brussel en Euronext Parijs en zijn

verhandelbaar op Euronext Brussel en Euronext Parijs tijdens de hele Inschrijvingsperiode. Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten tegen het eind van de Inschrijvingsperiode niet hebben uitgeoefend, d.w.z. uiterlijk tegen 25 juni 2009, kunnen dit niet langer doen na deze datum.

Niet uitgeoefende Voorkeurrechten worden vertegenwoordigd door Scrips, die door de Joint Bookrunners en de Co-manager verkocht zullen worden aan institutionele beleggers door middel van een versnelde bookbuilding (namelijk een private plaatsing in de vorm van een bookbuilding procedure).

De prijs waaraan de Scrips verkocht worden, wordt bepaald door de Vennootschap, bijgestaan door de Joint Bookrunners, rekening houdend met de resultaten van de bookbuilding. De netto opbrengst uit de verkoop van de Scrips, na aftrek van de kosten, wordt door de Vennootschap beschikbaar gesteld aan de houders van coupon nr. 17 die hun Voorkeurrechten niet hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en wordt vanaf 30 juni 2009 aan hen uitbetaald bij afgifte van coupon nr. 17. Wanneer de netto opbrengst gedeeld door het totale aantal niet uitgeoefende Voorkeurrechten minder is dan EUR 0,01, wordt ze niet verdeeld aan de houders van niet uitgeoefende Voorkeurrechten, maar overgedragen aan de Vennootschap. Het beschikbare bedrag voor verdeling wordt gepubliceerd in de Belgische financiële pers op 30 juni 2009.

Datum vanaf wanneer de Nieuwe Aandelen bepaalde rechten hebben

Aangezien de Nieuwe Aandelen naar verwachting worden uitgegeven op 30 juni 2009 (als ze echter op een andere datum zouden worden uitgegeven, wordt dit niet dienovereenkomstig gewijzigd), geven de Nieuwe Aandelen recht op een dividend per aandeel vanaf 1 juli 2009. Elk Nieuw Aandeel geeft daarom recht op een dividend over het huidige boekjaar dat precies de helft is van datgene waarop elk Bestaand Aandeel recht geeft, voor het huidige boekjaar.

Hiervoor wordt coupon 18 vlak voor de uitgifte van de Nieuwe Aandelen losgemaakt van de Bestaande Aandelen (na sluiting van de beurzen). Deze coupon vertegenwoordigt het recht om een deel van het dividend voor het huidige boekjaar te ontvangen waartoe de algemene aandeelhoudersvergadering zou beslissen (indien dit van toepassing is).

Betaling van de prijs van de Nieuwe Aandelen

Inschrijvingen door middel van de uitoefening van Voorkeurrechten of Scrips worden betaald door de rekening van de inschrijver te debiteren met valutadatum 30 juni 2009, d.w.z. twee werkdagen na het Aanbod van de Scrips.

Loketinstellingen

Inschrijvingsaanvragen worden kosteloos aanvaard aan de loketten van ING, Petercam en Dexia of door deze instellingen via een financiële tussenpersoon.

Beleggers die nieuwe Aandelen willen aanvragen via andere tussenpersonen dan de loketinstellingen moeten details vragen over de kosten die deze tussenpersonen kunnen aanrekenen en die ze zelf moeten betalen.

Financiële dienst

De financiële dienst voor de Aandelen van de Vennootschap wordt verstrekt door ING.

Indien de Vennootschap haar beleid in dit opzicht zou veranderen, wordt dit aangekondigd in overeenstemming met de geldende wet.

Toelating tot het verhandelen van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussel en Euronext Parijs

Er werd een aanvraag ingediend om de Nieuwe Aandelen toe te laten op Euronext Brussel en Euronext Parijs. Er wordt verwacht dat de toestemming er zal komen op of rond 30 juni 2009.

Lock-up-overeenkomst

De Underwriting Agreement zal er naar verwachting voor zorgen dat de Vennootschap vanaf de datum van de Underwriting Agreement en gedurende 180 kalenderdagen na afloop van het

Aanbod, tenzij met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Joint Bookrunners (die niet onredelijk zal worden geweigerd of uitgesteld), geen andere opties, warrants, converteerbare effecten of andere rechten om in te schrijven op aandelen of aandelen te kopen in de Vennootschap zal uitgeven of verkopen, of trachten hierover te beschikken, of toe te kennen of uit te geven, dan aan het personeel en de directeurs van de Vennootschap en Zaakvoerder (in het kader van een aanmoedigingsplan voor het personeel).

Van de Joint Bookrunners wordt echter verwacht dat ze erkennen dat het een deel is van de strategie van de onderneming om rechten op activa te verkrijgen tegen uitgifte van aandelen wanneer zich mogelijkheden voordoen. De Joint Bookrunners zullen daarom, wanneer ze hun toestemming voor dergelijke transacties en de resulterende uitgifte van aandelen overwegen (deze toestemming zal niet zonder reden worden geweigerd of uitgesteld), rekening houden met alle omstandigheden.

De Vennootschap heeft uitdrukkelijk het recht voorbehouden om, na het sluiten van het Aanbod, haar volmacht te gebruiken om tot 5.000 eigen aandelen te kopen om deze aandelen door te verkopen onder de werknemers in de context van een op aandelen gebaseerd aanmoedigingsplan.

Stabilisatie

Er zal geen stabilisatie worden uitgevoerd in verband met het Aanbod. Er werd geen overtoewijzing toegestaan.

Geldende beperkingen voor het Aanbod

Het Aanbod vindt plaats als een openbare aanbieding in België en Frankrijk aan retailbeleggers en een private plaatsing aan bepaalde institutionele beleggers in bepaalde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten, steunend op Verordening S binnen de Effectenwet.

De distributie van het prospectus of het Aanbod kan in bepaalde landen onderworpen zijn aan specifieke reglementen. Elke persoon die in het bezit is van het prospectus moet nagaan of dergelijke beperkingen van toepassing zijn, en zich eraan houden. Gevolmachtigde tussenpersonen kunnen inschrijvingen weigeren voor Nieuwe Aandelen van beleggers gevestigd in een land waar deze Aanbieding illegaal zou zijn.

Samenvatting van de belangrijkste risicofactoren in verband met de Emittent en de aangeboden effecten

Door hun aard kunnen beleggingen in financiële instrumenten aanzienlijke risico's met zich meebrengen. Beleggers wordt gevraagd de risico's, onzekerheden en andere relevante informatie in het Prospectus voorzichtig te overwegen voordat ze besluiten te beleggen. Als deze risico's zich echt voordoen, zouden ze de activiteiten, bedrijfsresultaten, financiële situatie en vooruitzichten negatief kunnen beïnvloeden en dus ook de waarde van de Aandelen en het dividend, en bijgevolg zouden beleggers hun hele belegging of een deel ervan kunnen verliezen. De aandacht van de beleggers wordt gevestigd op het feit dat de lijst met risico's hieronder onvolledig kan zijn en dat deze lijst gebaseerd is op de informatie die beschikbaar is op de datum van de Verrichtingsnota. Er kunnen ook andere risico's bestaan die momenteel niet gekend of onwaarschijnlijk zijn of waarvan momenteel niet gedacht wordt dat ze, als ze zich – in de toekomst – voordoen, een negatieve invloed zullen hebben op de Vennootschap, haar activiteiten of financiële situatie.

Belangrijkste risico's met betrekking tot de economische vooruitzichten

- De algemene moeilijke economische situatie leidt tot een neerwaartse herziening van vastgoedwaarde door vastgoedexperts, en kan leiden tot verdere herzieningen naar beneden toe van WDP's vastgoedwaarde door haar vastgoedexperts. Waardeverminderingen op beleggingsvastgoed zouden een boekhoudkundig verlies kunnen teweegbrengen;
- De moeilijke economische situatie zou kunnen leiden tot een verhoogd risico op wanbetaling door bestaande huurders of andere contractuele tegenpartijen van WDP;
- Kredietinstellingen zouden met het oog op de economische vooruitzichten minder of helemaal niet bereid kunnen worden om de investeringen van de Vennootschap te financieren of te herfinancieren tegen aantrekkelijke voorwaarden.

Belangrijkste risico's voor de Emittent en de activiteiten van de Emittent

- De economische kwaliteit van vastgoedinvesteringen van de Vennootschap kan afnemen. De economische kwaliteit van vastgoed wordt beïnvloed door de nuttige gebruiksduur van het gebouw (de periode waarin het nuttig verhuurd kan worden) en het risico dat de eigendom leeg staat;
- De vraag naar de diensten van WDP kan schommelen aangezien de activiteiten van de Vennootschap onderworpen zijn aan schommelingen inzake de vraag van haar klanten naar opslagruimten en logistieke eigendommen.
- De ontwikkeling en verwerving van projecten is onderworpen aan bepaalde risico's. WDP bouwt haar portefeuille op verschillende manieren op, onder andere door haar eigen projecten te ontwikkelen (wat een aantal specifieke risico's met zich meebrengt);
- De Vennootschap kan blootgesteld zijn aan een tegenpartijrisico *tegenover* haar huurders;
- WDP kan aanzienlijke operationele kosten dragen met betrekking tot haar vastgoed;
- De vastgoedbeleggingen van de Vennootschap lopen het risico op eigendomsschade veroorzaakt door rampen. Dergelijk onheil kan er ook toe leiden dat WDP's vastgoed leeg staat;
- Aangezien de activiteiten van de Vennootschap een aanzienlijke schuldfinanciering vereisen, is de Vennootschap blootgesteld aan aanzienlijke financierings- en renterisico's;
- WDP's dochterondernemingen in landen buiten de eurozone (de Tsjechië en Roemenië) zijn blootgesteld aan wisselkoersrisico's;
- De eigendomsrechten van de Roemeense dochteronderneming van de Vennootschap op haar vastgoedbeleggingen zijn blootgesteld aan het risico (meestal verbonden aan vastgoedeigendom in Roemenië) van restitutie-eisen volgens het algemene burgerrecht of speciale restitutiewetten.

Belangrijkste risico's met betrekking tot de aangeboden effecten

- Liquiditeit van het Aandeel: de Aandelen bieden een relatief beperkte liquiditeit;
- Liquiditeit van Voorkeurrechten: de markt voor de Voorkeurrechten van de Vennootschap kan enkel een erg beperkte liquiditeit bieden en er kan geen garantie gegeven worden dat de houders van Voorkeurrechten ze zullen kunnen verkopen of dat ze zullen kunnen verkopen aan een redelijke prijs;
- Verwatering: Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen zien hun participatie in de Vennootschap verwateren;
- Er werd geen minimumbedrag bepaald voor het Aanbod: de Vennootschap heeft het recht om de kapitaalverhoging door te voeren voor een minder hoog bedrag. Daarom kunnen de financiële middelen van de Vennootschap met het oog op de toepassingen van de opbrengsten die werden bepaald voor het Aanbod aanzienlijk lager zijn;
- Volatilititeit van de Aandeelprijs: De huidige marktschommelingen en de economische vooruitzichten evenals het Aanbod zouden de volatilititeit van de Aandeelprijs kunnen doen stijgen. De Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen kan niet worden beschouwd als representatief voor de marktprijs van de Aandelen na het Aanbod;
- De verkoop van Aandelen door aandeelhouders en schommelingen in de prijs van Aandelen of Voorkeurrechten: de verkoop van een aantal Aandelen op de markt of zelfs de indruk dat dergelijke verkoop zich zou kunnen voordoen zou een nadelig effect kunnen hebben op de Aandeelkoers of de waarde van Voorkeurrechten. De koers van de Aandelen op de markt zou onder de Inschrijvingsprijs kunnen zakken. Als de Aandeelkoers zou zakken tijdens de Inschrijvingsperiode, dan zal de waarde van de Voorkeurrechten ook negatief beïnvloed worden.

Belangrijkste risico's met betrekking tot het statuut van vastgoedbevak en het SIIC-statuut

- Risico met betrekking tot het statuut van vastgoedbevak: bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak zou de Vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen;
- Risico's met betrekking tot het SIIC-statuut: om de voordelen van het SIIC-stelsel te blijven genieten, zal de Vennootschap een aanzienlijk gedeelte van haar winsten moeten uitkeren, wat haar financieel vermogen en liquiditeiten ongunstig kan beïnvloeden. De verplichtingen van het SIIC-stelsel zouden de activiteiten van de Vennootschap kunnen beperken. De Vennootschap zou het fiscaal voordeel van het SIIC-stelsel verliezen, mochten één of meer in samenspraak handelende aandeelhouders van de Vennootschap (andere dan de genoteerde vennootschappen die het SIIC-statuut genieten) 60% of meer van het kapitaal of van de stemrechten van de Vennootschap in handen krijgen. De voorheffing van 20% onder het SIIC-stelsel is nieuw en de interpretatie van de

desbetreffende bepalingen door auditors is onzeker. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van toekomstige veranderingen van het SIIC-stelsel. Bij de definitieve herroeping van het SIIC-statuut zou de Vennootschap aan een belangrijke belastingheffing onderworpen kunnen zijn.

INFORMATIE OVER DE EMITTENT

Geschiedenis en groei van WDP SCA

WDP is in 1977 ontstaan uit de activa van de familiegroep Jos De Pauw uit Merchtem, onder de naam Rederij De Pauw NV.

In 1999 werd de Vennootschap omgedoopt in "Warehousing & Distribution De Pauw" en de rechtsvorm werd ook gewijzigd: de naamloze vennootschap werd een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA). In 2001 werd de naam van de Vennootschap veranderd naar "Warehouses De Pauw".

De Aandelen zijn sinds 28 juni 1999 genoteerd op de gereguleerde markt Euronext Brussel.

Sinds 17 december 2004 staan de Aandelen ook genoteerd op de gereguleerde markt Euronext Parijs.

Sinds haar oprichting heeft ze haar vastgoedactiva uitgebreid door middel van een aantal overnames, fusies en desinvesteringen.

De Statuten van de Vennootschap werden verschillende keren gewijzigd, meest recent nog op 31 maart 2009, en zullen door een beslissing van de Zaakvoerder opnieuw gewijzigd worden op 10 juni 2009, mits het Aanbod dan voltooid is.

WDP's activiteiten

Warehouses De Pauw (WDP) is momenteel de leidinggevende operator in de Belgische semi-industriële vastgoedmarkt. WDP richt haar activiteiten op de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle logistiek en semi-industriële vastgoedportefeuille, die praktisch gezien tot uiting komt in:

- de ontwikkeling van specifieke opslag- en distributieruimtes;
- projecten op maat op verzoek van de gebruiker;
- investeren in bestaande ruimten voor klanten die zich willen engageren in sale-and-rent-back operaties;
- investeren in bestaande gebouwen die werden verhuurd.

De multifunctionele aard van het gebouw speelt een cruciale rol voor elke investering. De gebruiksduur van het gebouw wordt in feite bepaald door de mogelijkheid om het opnieuw te verhuren na het vertrek van de bestaande huurder. Daarnaast behoudt WDP de projecten die ze heeft overgenomen en voltooid in haar portefeuille, zodat de meerwaarde die zo wordt bereikt binnen de commanditaire vastgoedvennootschap blijft. Wat de geografische locatie van de gebouwen betreft, kiest WDP systematisch strategische knooppunten voor opslag en distributie. WDP hecht ook veel belang aan de ontwikkeling van langdurige relaties met haar klanten door te trachten een echte partner voor hen te worden en hen te helpen bij de oplossing van hun vastgoedproblemen. Dit doel komt duidelijk naar voren in haar slogan: "WDP - Warehouses with brains".

Algemene informatie

Aandelenkapitaal

Voor de beslissing om het kapitaal te verhogen, stond WDP Comm. VA's aandelenkapitaal op EUR 74.712.057 en werd het vertegenwoordigd door 9.400.454 volstorte aandelen zonder nominale waarde met stemrecht.

Rechtsvorm

De Vennootschap is een commanditaire vennootschap op aandelen.

Raad van Bestuur, vaste vertegenwoordiger, executive officers en Bedrijfsrevisor

De huidige leden van de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder De Pauw NV zijn Mark Duyck, bvba MOST vast vertegenwoordigd door Frank Meysman, Alex Van Breedam, Dirk Van den Broeck, Tony De Pauw en Joost Uwents.

De executive managers zijn Tony De Pauw en Joost Uwents.

De Bedrijfsrevisoren zijn Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Dhr. Rik Neckebroeck. De rekeningen van 2006 werden geauditeerd door KPMG Bedrijfsrevisoren, een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een CVBA, vertegenwoordigd door Luc Van Couter.

Belangrijkste Aandeelhouders

Robert De Pauw	737.100 aandelen	7,84%
Anne De Pauw	737.099 aandelen	7,84%
Tony De Pauw	737.100 aandelen	7,84%
Kathleen De Pauw	737.099 aandelen	7,84%
De Pauw NV	1.438 aandelen	0,02%

Robert, Anne, Tony en Kathleen De Pauw hebben een overeenkomst gesloten om te handelen met wederzijdse toestemming over de uitoefening van de stemrechten om een verdedigbaar gezamenlijk beleid te bereiken en betreffende het bezit, de verwerving of overdracht van Aandelen met betrekking tot de Vennootschap en met betrekking tot de Zaakvoerder.

Geselecteerde financiële gegevens (in EUR x 1.000) ³

GECONSOLIDEERD RESULTAAT	31-03-2009	31-12-2008	31-03-2008	31-12-2007	31-12-2006
NETTO COURANT RESULTAAT ⁴					
Nettohuurresultaten	12.899,05	46.644,87	10.654,70	38.348,13	29.923,21
Andere bedrijfsopbrengsten/kosten	295,75	235,46	24,48	-71,44	-28,47
Vastgoedresultaat	13.194,80	46.880,33	10.679,18	38.276,69	29.894,74
Vastgoedkosten	-298,42	-1.194,63	-254,04	-1.389,44	-1.118,22
Algemene kosten van de vennootschap	-698,08	-3.453,60	-877,16	-2.675,48	-1.970,68
Nettovastgoedresultaat	12.198,31	42.232,10	9.547,98	34.211,77	26.805,84
Financieel resultaat excl. IAS 39 resultaat	-4.354,47	-12.751,73	-2.701,45	-7.691,24	-4.291,31
Belastingen op netto courant resultaat	-211,72	-757,31	-160,81	-276,21	-214,94
Netto courant resultaat	7.632,12	28.723,06	6.685,72	26.244,32	22.299,59
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE ⁵					
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-13.126,63	-17.918,94	-1.734,38	27.300,54	18.751,87
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	24,59	80,32	-9,05	-930,17	-1.592,60
Latente belastingen	1.446,23	2.101,21	-181,28	-238,82	-868,25
Resultaat op de portefeuille	-11.655,81	-15.737,41	-1.924,72	26.131,55	16.291,02
IAS 39 RESULTAAT					
Herwaardering van de financiële instrumenten (impact IAS 39)	-13.611,10	-29.184,26	-7.099,02	689,16	3.454,88
Latente belastingen op herwaardering IRS	0,00	413,68	107,25	131,04	0,00
IAS 39 resultaat	-13.611,10	-28.770,58	-6.992,37	820,20	3.454,88
NETTORESULTAAT	-17.634,79	-15.784,93	-2.231,37	53.196,07	42.045,49
Netto courant resultaat/aandeel	0,81	3,34	0,78	3,05	2,75
Resultaat op de portefeuille /aandeel	-1,24	-1,83	-0,22	3,04	2,01
Nettoresultaat/aandeel	-1,88	-1,84	-0,26	6,19	5,18
Winstuitkering		25.272,71		23.351,98	20.063,83
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)		87,99%		88,98%	89,97%

³ Alle cijfers werden geauditeerd behalve de cijfers van Q1 2009 die ongeauditeerd gereviewed werden, en de cijfers van Q1 2008 die niet geauditeerd, noch gereviewed werden.

⁴ Netto courant resultaat of operationeel resultaat.

⁵ Het resultaat op de portefeuille is exclusief de variaties in de "fair value" van de zonnepanelen. Deze worden gewaardeerd conform IAS 16 (waarbij herwaarderingen rechtstreeks onder het eigen vermogen worden geboekt (+ EUR 5,2 miljoen in 2008 en + EUR 7,3 miljoen in Q1 2009)).

Aantal aandelen per einde periode	9.400.454	8.592.721	8.592.721	8.592.721	8.592.721
Bruto dividend/aandeel		2,94		2,72	2,47
Netto dividend/aandeel		2,50		2,31	2,10
Aangroei NAV/aandeel (na winstuitkering)	-1,44	-2,77	-0,30	3,51	3,69
GECONSOLIDEERDE BALANS	31-03-2009	31-12-2008	31-03-2008	31-12-2007	31-12-2006
NAV*/aandeel vóór winstuitkering van het lopende boekjaar	28,97	30,41	35,80	36,10	31,99
NAV*/aandeel na winstuitkering van het lopende boekjaar	28,97	30,41	35,80	34,69	31,17
NAV (excl. IAS 39 resultaat)*aandeel na winstuitkering van het lopende boekjaar	32,96	33,20	34,53	34,12	30,24
Koers van het aandeel	27,90	30,15	44,40	45,50	49,85
AGIO/DISAGIO van de koers t.o.v. NAV* vóór winstuitkering	-3,69%	-0,86%	24,01%	26,04%	55,81%
SCHULDGRAAD** (dividend als schuld)	62,61%	63,04%	51,74%	52,32%	40,26%
SCHULDGRAAD** (dividend onder EV)	62,61%	63,04%	51,74%	50,47%	38,71%
Reële waarde van de portefeuille	781,56	742,13	643,60	614,10	429,63
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa	171,40	183,63	167,08	105,00	35,00
Vastgoedbeleggingen	781.558,39	742.129,30	643.602,85	614.104,00	429.626,00
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	44.179,31	32.359,32	1.154,75	1.090,00	953,00
Financiële vaste activa	11.288,60	10.618,30	13.029,41	9.598,84	3.022,72
Vorderingen financiële leasing	257,70	277,39	336,46	355,00	428,00
Handelsvorderingen en andere vaste activa	169,49	319,50	469,73	470,16	616,28
Uitgestelde belastingen - activa	760,73	760,73	769,07	665,00	836,00
Vaste activa	838.385,61	786.648,16	659.529,35	626.388,00	435.517,00
VLOTTENDE ACTIVA					
Activa bestemd voor verkoop	1.772,77	4.642,42	750,00	2.476,00	0,00
Vorderingen financiële leasing	78,76	77,54	79,28	73,00	68,00
Handelsvorderingen	5.548,58	4.255,64	3.054,12	10.057,00	3.159,00
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.503,47	2.597,77	11.850,44	13.379,00	14.059,00
Kas en kasequivalenten	4.034,67	1.273,31	4.131,39	9.015,00	3.020,00
Overlopende rekeningen	2.841,35	3.208,07	3.438,23	2.062,00	1.377,00
Vlottende activa	20.779,60	16.054,75	23.303,45	37.062,00	21.683,00
TOTAAL ACTIVA	859.165,22	802.702,91	682.832,80	663.450,00	457.200,00
EIGEN VERMOGEN					
Kapitaal	74.712,06	68.913,37	68.913,37	68.913,00	68.913,00
Uitgiftepremies	15.454,13	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserves	169.591,28	187.288,07	217.653,16	219.449,00	184.983,00
Resultaat	33.262,11	25.612,71	37.790,04	38.202,00	31.016,00
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-22.419,94	-22.106,43	-18.704,33	-18.662,00	-11.743,00
Wisselkoersverschillen	1.720,20	1.599,00	1.565,04	1.857,00	1.757,00
Minderheidsbelangen	0,00	0,00	441,00	441,00	0,00
Eigen vermogen	272.319,84	261.306,71	307.658,28	310.200,00	274.926,00
VERPLICHTINGEN					

Langlopende verplichtingen	373.328,65	328.895,23	239.179,73	219.118,00	7.470,00
Kortlopende verplichtingen	213.516,72	212.500,96	135.994,79	134.132,00	174.804,00
PASSIVA	586.845,38	541.396,19	375.174,52	353.250,00	182.274,00

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA **859.165,22** **802.702,91** **682.832,80** **663.450,00** **457.200,00**

* NAV = intrinsieke waarde = eigen vermogen.

** Voor de precieze berekening van de schuldgraad wordt verwezen naar het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.

DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN IN HET PROSPECTUS

Aanbod	Dit aanbod voor inschrijving op Nieuwe Aandelen.
Aandelen	De gewone aandelen met stemrecht van WDP.
AMF	De "Autorité des Marchés Financiers", dit is de Franse toezichhoudende overheid op de financiële markten.
Belgisch Wetboek Vennootschappen Bestaande Aandelen	Het Belgisch Wetboek Vennootschappen van 7 mei 1999. De Aandelen die bestaan voor de start van het Aanbod.
CBFA	De Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.
Co-manager	Dexia Bank België N.V. met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, B-1000 Brussel of "Dexia". Om twijfel te vermijden, wordt verduidelijkt dat de term Co-manager enkel verwijst naar het Aanbod en geen beheersverantwoordelijkheid impliceert met betrekking tot WDP.
Familie Jos De Pauw	Robert, Anne, Tony en Kathleen De Pauw.
Inschrijvingsperiode	De periode waarin Voorkeurrechten kunnen worden uitgeoefend.
Inschrijvingsprijs	De prijs waaraan elk Nieuw Aandeel wordt aangeboden.
Joint Bookrunners	ING België NV, met maatschappelijke zetel Marnixlaan 24, B-1000 Brussel, of "ING" en Petercam NV, met maatschappelijke zetel Sint-Goedeleplein 19, B-1000 Brussel, of "Petercam".
Koninklijk Besluit van 10 april 1995	Het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 10 juni 2001 en het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.
Koninklijk Besluit van 21 juni 2006	Het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.
Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.
Nieuwe Aandelen	De uit te geven Aandelen in het kader van dit Aanbod.
Prospectus	Het prospectus werd opgesteld in verband met het Aanbod en bestaat uit afzonderlijke documenten zoals is toegestaan volgens Artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006, namelijk het Registratiedocument, de Verrichtingsnota en de Samenvatting.
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad van 4 november 2003 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot handel worden toegelaten en tot wijziging van richtlijn 2001/34/EG.

Registratiedocument	Het financieel jaarverslag van WDP, goedgekeurd als registratiedocument dat informatie bevat over de emittent en dat is opgesteld in overeenstemming met Hoofdstuk II van EU Verordening 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van de Prospectusrichtlijn, en goedgekeurd door de CBFA op 24 maart 2009.
Samenvatting	De samenvatting van het Prospectus.
Scripts	Voorkeurrechten die niet worden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en die te koop worden aangeboden aan institutionele beleggers.
Sicafi	<i>Société d'investissement à capital fixe</i> (vastgoedbevak) die onder andere geregeld wordt door de Wet van 20 juli 2004, het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007.
Vennootschap of WDP	Warehouses De Pauw (WDP), <i>commanditaire vennootschap op aandelen</i> , een vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht (vastgoedbevak), met maatschappelijke zetel te Blakenberg 15, 1861 Wolvertem (België), ingeschreven in het Brusselse handelsregister onder nummer 0417.199.869.
Verrichtingsnota	Dit document is de verrichtingsnota met informatie over de Nieuwe Aandelen en het Aanbod, opgesteld in overeenstemming met Hoofdstuk II van EU Verordening 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van de prospectusrichtlijn, goedgekeurd door de CBFA op 10 juni 2009.
Voorkeurrechten	De voorkeurrechten die behoren bij Bestaande Aandelen in overeenstemming met het Belgische Wetboek Vennootschappen; 3 Bestaande Aandelen geven recht om in te schrijven op 1 Nieuw Aandeel in het kader van dit Aanbod.
Wet van 16 juni 2006	De Wet van 16 juni 2006 op het openbaar aanbod van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
Wet van 2 mei 2007	De Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
Wet van 20 juli 2004	De Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.
Zaakvoerder	De statutaire zaakvoerder van de Vennootschap, namelijk De Pauw NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Blakenberg 15, 1861 Wolvertem, ingeschreven in het Brusselse handelsregister onder het nummer 0407.863.818.