



OFFRE PUBLIQUE D'OBLIGATIONS EMISES A 7 ANS PAR WDP SCA A 3,375% BRUTS PAR AN (RENDEMENT ACTUARIEL BRUT 3,073% (AU PRIX D'EMISSION)) (LES "OBLIGATIONS")



Profil de l'Emetteur : WDP est une scifi présentant une capitalisation boursière d'environ 900 millions d'euros. WDP est un acteur immobilier spécialisé de premier plan qui se concentre sur l'investissement dans et la location à long terme d'immobilier logistique et semi-industriel durable et de qualité. En outre, WDP réalise aussi des projets pour compte propre à la demande et à la mesure de l'utilisateur, dans le respect des normes les plus élevées de l'industrie. WDP poursuit une stratégie à long terme axée sur la réalisation d'une croissance contrôlée et durable de son portefeuille, sur la base d'une structure de capital constante, dans le but de générer un flux de revenus important à long terme (la durée moyenne des contrats de bail s'élevant aujourd'hui à 7 ans jusqu'à la première échéance). WDP détient approximativement 2,0 millions m² de biens en portefeuille, répartis sur environ 100 sites établis à des carrefours logistiques stratégiques dans le Benelux, en France et en Roumanie.

Coupon : 3,375% (bruts), payable annuellement le 13 juin et pour la première fois le 13 juin 2015.

Rendement actuariel brut annuel (au prix d'émission) : 3,073%.

Coupure : €1.000.

Prix d'émission : 101,875% (incluant une commission de 1,875% à charge de l'investisseur privé⁽¹⁾).

Rating : Il n'existe aucune note de solvabilité pour l'Emetteur, ni pour les Obligations qui font l'objet de cette offre au public.

Montant total de l'émission obligataire : Montant minimum attendu de 75.000.000 € avec un maximum de 125.000.000 €. Les critères servant à définir le montant final de l'émission obligataire sont décrits dans le Prospectus.

Offre publique : Belgique.

Objectif de l'émission obligataire : Le produit net de l'émission des Obligations sera utilisé par l'Emetteur pour servir à la réalisation de l'objet du Groupe et en particulier pour financer la croissance du Groupe et pour diversifier ses sources de financement. Il est prévu que les produits nets seront utilisés pour les acquisitions récemment annoncées de différents sites au Benelux. Certaines de ces acquisitions sont encore sous condition suspensive. Si elles ne seraient pas réalisées, la part correspondante du produit des Obligations sera allouée aux projets en cours d'exécution et pré-loués à 100%, également dans le Benelux.

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

Distributeurs en Belgique : BNP Paribas Fortis, Belfius, ING en KBC ou CBC.

Allocation : la procédure d'allocation est décrite dans le Prospectus (Partie XII: *Souscription et Vente*). D'une manière générale, les investisseurs sont informés qu'il se peut qu'ils ne se voient pas allouer le montant total pour lequel ils ont souscrit à l'émission, mais que leur souscription soit réduite.

Forme des Obligations et droit applicable : Titres dématérialisés soumis au droit belge.

Status : Titres non subordonnés et non garantis.

Date d'émission et de paiement : 13 juin 2014.

Echéance : 13 juin 2021.

Montant du remboursement à l'échéance : Droit au remboursement à 100% de la valeur nominale par coupure à l'échéance. En cas de défaut de paiement ou de faillite de l'Emetteur, l'investisseur risque de ne pas récupérer son capital à l'échéance.

Cotation : Euronext Brussels.

Code ISIN des Obligations : BE0002216829.

Agent de paiement et de domiciliation : BNP Paribas Securities Services SCA, Brussels branch.

Frais :

- **Service financier :** gratuit auprès des Distributeurs en Belgique
- **Conservation en compte-titres :** à la charge de l'investisseur, au tarif en vigueur⁽²⁾.

Remboursement anticipé : Chaque investisseur a la possibilité de demander un remboursement anticipé des Obligations dans certains cas de changement de contrôle de l'Emetteur et dans certains cas de défaut, tels que définis plus en détail dans le Prospectus. L'Emetteur a le droit de rembourser anticipativement les Obligations si l'Emetteur est ou sera obligé de payer des taxes additionnelles ayant trait aux Obligations à la suite d'une modification de la législation applicable, comme décrit plus en détail dans le Prospectus.

Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidant en Belgique (X/N)⁽³⁾ : En vertu de la législation fiscale en vigueur à la date du Prospectus, les revenus des obligations sont soumis pour les personnes physiques assujetties à l'impôt des personnes physiques en Belgique et détenant les obligations au titre d'investissement privé à un précompte mobilier (PM) de 25%. Le prélèvement à la source du PM a un caractère libératoire dans le chef de ces investisseurs. Les autres investisseurs sont invités à se renseigner quant au régime fiscal qui leur est applicable.

Taxe sur opérations de bourse (TOB) selon la législation fiscale en vigueur à la date du Prospectus :

- Pas de TOB sur le marché primaire, ni à l'échéance des Obligations.
- En cas de vente/d'achat sur le marché secondaire (sauf les exceptions applicables): 0,09% (avec un maximum de 650 EUR par opération).

Pour plus d'informations, nous renvoyons au Prospectus : Partie XI *Fiscalité*.

Principaux risques: (a) **Risque de crédit :** Les Obligations sont un instrument de dette non garanti. En cas de défaut de paiement ou de faillite de l'Emetteur, l'Obligataire court le risque que son capital investi ne soit pas ou pas entièrement remboursé à l'échéance. L'Emetteur est sujet à différents risques et incertitudes. Si l'un de ces facteurs venait à effectivement se réaliser, les activités, les résultats d'exploitation, la rentabilité, la situation financière et les perspectives de l'Emetteur pourraient s'en trouver fortement affectés. Les risques et incertitudes auxquels l'Emetteur est exposé sont notamment les risques de marché généraux, les risques opérationnels, les risques financiers et les risques réglementaires et autres tels qu'ils sont décrits en détail dans le Prospectus. L'Emetteur pourrait subir des effets négatifs de la réglementation européenne ou de la transposition en droit belge de directives européennes, notamment celles relatives aux organismes de placement alternatifs (AIFMD) ou à la négociation de dérivés OTC (EMIR). Si des sociétés du Groupe venaient à être considérées comme un AIF au sens de la directive AIFMD (telle qu'implémentée dans la législation belge), le Groupe pourrait en subir les conséquences. Le 24 avril 2014, un projet de loi a cependant été approuvé pour réglementer le statut des « sociétés immobilières réglementées » (la loi sur les sociétés immobilières réglementées). La loi sur les sociétés immobilières réglementées crée un nouveau cadre qui permettra aux entreprises immobilières ayant actuellement le statut de scifi de revêtir une forme qui n'engendrerait pas l'application de la législation AIFMD, pour autant que l'activité économique réelle de la société réponde aux caractéristiques et exigences décrites dans la loi sur les sociétés immobilières réglementées. L'Emetteur vérifiera s'il est possible et opportun pour la Société (notamment compte tenu de ses activités) de proposer à ses actionnaires de changer de statut. (b) **Risque de fluctuation du prix du titre (risque de marché) :** Le cours de l'Obligation peut fluctuer en fonction de différents facteurs tels que la santé financière de l'Emetteur, l'évolution générale des taux d'intérêt et la volatilité des marchés. (c) **Risque de liquidité :** Le marché secondaire peut se révéler limité et peu liquide, et il est impossible de prévoir les cours auxquels les Obligations pourront être négociées. (d) **Risque de conflits d'intérêts :** Des conventions de crédit ont été accordées à l'Emetteur par les Distributeurs et les autres banques dans le cadre des opérations bancaires courantes. Ces conventions stipulent des conditions qui sont plus avantageuses que celles de l'émission obligataire. Les Distributeurs ne sont, en leur qualité de prêteurs de l'Emetteur ou d'une société liée à l'Emetteur (en quelque qualité que ce soit), investis d'aucune obligation à l'égard de l'Obligataire. En particulier, ils ne sont pas tenus de protéger les intérêts de ce dernier. (e) **Autres risques :** L'investisseur est invité à parcourir attentivement tous les facteurs de risque mentionnés dans le Prospectus. Ces risques sont en particulier pertinents pour les Obligations, qui affichent une durée de 7 ans.

Profil d'investisseur : BNP Paribas Fortis, Belfius, ING et KBC ou CBC proposeront les Obligations aux investisseurs par le biais de leur réseau de retail & private banking, ainsi qu'aux investisseurs qualifiés. Les investisseurs peuvent éventuellement souscrire aux Obligations par le biais de leur propre institution financière. Chaque investisseur peut s'informer du profil recommandé auprès de son institution financière. Avant de prendre une décision d'investissement, il est donc indiqué que chaque investisseur vérifie si la formule d'investissement concernée lui convient. Il peut pour ce faire se baser sur ses connaissances financières et son expérience en la matière, sur ses objectifs d'investissement et sur sa situation financière.

Prospectus : Le prospectus d'émission et de notation (le « Prospectus ») rédigé en néerlandais, daté du 19 mai 2014 et approuvé par l'Autorité des Services et des Marchés financiers (FSMA) en date du 19 mai 2014, ainsi que le résumé rédigé en français et en néerlandais, sont disponibles aux guichets de toute agence de BNP Paribas Fortis ou Fintro, par téléphone au 02 433 41 31 ou sur le site www.bnpparibasfortis.be/emissions, aux guichets de toutes les agences de Belfius, par téléphone au 02 222 12 01 ou sur le site www.belfius.be/WDP, ou aux guichets de toutes les agences de ING, par téléphone au 02 464 60 02 ou sur le site www.ing.be ou aux guichets de toutes les agences de KBC Bank ou CBC Banque, par téléphone au 078 152 154 ou sur le site www.kbc.be/WDP et sur le site internet de l'Emetteur (www.wdp.be). Les restrictions de vente applicables à l'émission de ces Obligations sont reprises dans le Prospectus. Les investisseurs potentiels sont invités à lire attentivement le Prospectus (et en particulier la rubrique « Facteurs de risque »).

Période de souscription : Du 22 mai 2014 à 9h au 10 juin 2014 à 16h inclus (sauf clôture anticipée, possible au plus tôt à partir du 22 mai 2014 à 17h30⁽⁴⁾). Par internet sur le site www.bnpparibasfortis.be, www.belfius.be/WDP, www.ing.be ou www.kbc.be/WDP, ou par téléphone (BNP Paribas Fortis: 02 433 41 31, Belfius: 02 222 12 01, ING: 02 464 60 02 ou KBC ou CBC: 078 152 154) ou aux guichets de toutes les agences de BNP Paribas Fortis, Fintro, Belfius, ING et KBC ou par le biais d'autres intermédiaires financiers.

⁽¹⁾ Une autre commission peut s'appliquer pour les investisseurs qualifiés, comme expliqué dans le Prospectus.

⁽²⁾ Voir la brochure relative aux frais et tarifs pour les opérations sur titres publiée par chaque Distributeur sur son site internet. Il appartient aux investisseurs de s'informer quant aux frais que pourraient leur réclamer d'autres institutions financières.

⁽³⁾ Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

⁽⁴⁾ Certaines agences des Distributeurs ferment à 16h00. La souscription reste cependant possible dans les autres agences, ainsi que par PC banking et/ou phone banking, jusqu'à 17h30.

En savoir plus ? Pour plus d'informations au sujet de ce placement, contactez les collaborateurs spécialisés des agences ou le Service Clients de BNP Paribas Fortis au 02 433 41 31 (appuyez sur 2, ensuite sur 1), le Service Clients de Belfius au 02 222 12 01 ou le Service Clients de ING au 02 464 60 02 ou le Service Clients de KBC ou CBC au 078 152 154.

Ce document est une communication à caractère promotionnel, produite et distribuée en Belgique par l'Emetteur. 19 mai 2014

Editeur responsable : Cette publication relève de la responsabilité exclusive de **WDP SCA, Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem**

Global Coordinator



**BNP PARIBAS
FORTIS**

Joint Lead Managers



**BNP PARIBAS
FORTIS**

Belfius

ING

KBC