



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mercredi 28 novembre 2018, 15h00



www.wdp.eu

WDP renforce ses capitaux propres de près de 45 millions d'euros par l'apport (indirect) en nature

WDP a l'intention de satisfaire au paiement de la réalisation annoncée précédemment de trois nouveaux projets aux Pays-Bas par l'émission d'actions nouvelles de WDP, consécutivement à l'apport en nature, au sein de WDP, de la dette née de la réalisation de ces projets. Les capitaux propres de la société se verront donc renforcés d'environ 45 millions d'euros. Cette transaction concerne le projet présumé à Veghel (deux phases) et le projet partiellement présumé à Tiel – tous deux en faveur de Kuehne + Nagel – ainsi que le projet présumé à Bleiswijk destiné à Konings-Zuivel, représentant ensemble une superficie totale d'environ 70 000 m².

IMPLANTATIONS STRATÉGIQUES AUX PAYS-BAS POUR DES CLIENTS NOUVEAUX ET EXISTANTS

Cette transaction cadre dans la réalisation annoncée précédemment de trois nouveaux projets aux Pays-Bas, d'une superficie totale d'environ 70 000 m².

Le campus stratégique FMCG destiné à Kuehne + Nagel à Veghel a notamment été redéployé par phases en centre de distribution neuf state of the art d'environ 50 000 m² au total, situé à la Kennedylaan et au Marshallweg. Ce redéveloppement a permis d'optimiser les surfaces au sol existantes, par la création de 30 000 emplacements de palettes supplémentaires. L'implantation à Veghel représente le plus grand site Kuehne + Nagel aux Pays-Bas. Ce site est considéré comme le plus grand d'Europe (y compris les tours) en matière de stockage de produits alimentaires secs.



La surface du centre de distribution à Tiel, louée à Kuehne + Nagel sur base d'un contrat de bail à long terme, a également été doublée à près de 60 000 m². Le nouveau développement est partiellement pré-loué à Kuehne + Nagel (70% est loué à Kuehne + Nagel, le reste est en commercialisation). Le bâtiment représente un campus Home and Personal Care (HPC) unique situé au cœur du segment de marché HPC. Le site répond aux exigences les plus strictes et est équipé d'une zone centrale destinée aux matières dangereuses.



Pour terminer, un projet de construction neuve a été lancé pour Konings-Zuivel dans le parc d'entreprises Prisma à Bleiswijk. Après réception, Konings-Zuivel, nouveau client, prendra en location le bien d'une superficie d'environ 8 000 m² sur base d'un contrat de bail à long terme de dix ans. Le parc d'entreprises Prisma à Bleiswijk représente une situation centrale pour la distribution dans la région du Randstad.



Le budget d'investissement global pour ces projets s'élève à environ 45 millions d'euros.



PRÉVISION D'UN APPORT (INDIRECT) EN NATURE

WDP a l'intention de satisfaire au paiement de ces réalisations par l'entremise (indirecte) de sa filiale néerlandaise WDP Development NL N.V.¹, par l'émission d'actions nouvelles de WDP SCA.

L'apport « indirect » en nature des centres de distribution envisagé – prévu le 4 décembre 2018 – se déroulera comme suit :

- ▶ WDP Development NL a signé avec Bouwbedrijf L. van de Ven un contrat de construction clé sur porte pour les trois projets prélués de redéveloppement et de construction neuve dont la réalisation, à l'heure actuelle, est confiée par WDP à Bouwbedrijf L. van de Ven, sur ses propres terrains.
- ▶ Dans ces contrats clé sur porte, WDP Development NL s'est toujours gardé la possibilité d'intégrer la dette née de la réalisation par Bouwbedrijf L. van de Ven des projets cités ci-avant par un apport en nature dans WDP SCA. WDP a l'intention de recourir à cette possibilité le 4 décembre 2018.
- ▶ L'apporteur se verra attribuer des actions nouvelles dont le prix d'émission global correspondra à la dette intégrée, qui atteint environ 45 millions d'euros, ce qui correspond à la valeur de l'apport « indirect » en nature des centres de distribution. Ensuite, ces actions seront cédées par l'apporteur, à un prix égal au prix d'émission, à l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw (par l'entremise de la structure de société familiale RTKA), consécutivement à la réalisation de l'augmentation de capital et de l'émission des actions nouvelles.
- ▶ Afin de s'acquitter du paiement de la reprise d'une partie de ces actions nouvelles par l'actionnaire de référence, la famille Jos De Pauw organisera ce soir, à la demande de WDP, un placement privé préalable auprès d'investisseurs institutionnels d'une partie de ses actions existantes, pour un montant d'environ 34 millions d'euros. Ensuite, le 4 décembre 2018, la famille Jos De Pauw rachètera une partie des actions nouvelles pour un montant

¹ WDP Development NL N.V. a été créée en août 2011 sous forme de société de développement permanente pour le compte de WDP Nederland N.V., filiale directe à 100 % de WDP.

d'environ 34 millions d'euros (notamment à concurrence du montant des actions placées) de l'apporteur. En même temps, le solde d'actions nouvelles créées, d'un montant d'environ 11 millions d'euros, sera repris par la famille Jos De Pauw, à hauteur de leur participation actuelle de 25 % dans WDP. ING Belgique SA., en tant que Sole Global Coordinator & Joint Bookrunner, et Kempen & Co N.V., en tant que Joint Bookrunner accompagneront ce placement. Dans ce contexte, la cotation de l'action WDP sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam est suspendue, à la demande de WDP, à partir de cet après-midi, 28 novembre 2018.

- ▶ Le prix d'émission des actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'apport en nature et de l'augmentation de capital qui en découle, sera aligné sur le prix du placement des actions par la famille Jos De Pauw². En alignant le prix d'émission sur le prix du placement, aucun gain d'arbitrage ne sera réalisé sur le prix des actions.

Cette possibilité de paiement en actions permet à WDP de gérer activement sa structure de capital et de préserver une tampon de facilités de crédit, ce qui lui donnera la possibilité, à l'avenir, de financer par la dette de nouvelles transactions. Une fois réalisée la transaction mentionnée ci-avant, WDP estime que son taux d'endettement évoluera vers 53 % fin 2018. WDP en profite pour confirmer son ambition d'un résultat EPRA de 6,00 euros par action en 2018, en hausse de 7 % par rapport à 2017.

² Dans le cadre de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, WDP déclare que la vente des actions de la famille Jos De Pauw et le paiement de la commission de placement due par WDP dans ce contexte seront réalisés à des conditions de marché normales, et que les accords convenus en la matière avec la famille Jos De Pauw sont conformes aux intérêts de WDP. L'intervention de l'actionnaire de référence permet en effet à WDP de réaliser cette transaction. Cette opération cadre dans la transaction globale décrite dans le présent communiqué de presse, qui cadre à son tour dans la stratégie d'entreprise de WDP. Elle donne en effet à WDP l'opportunité d'acquérir un bien immobilier logistique tout en renforçant et en maîtrisant la structure de capital de WDP.



PLUS D'INFORMATIONS



WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgique

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26
joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91
mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose d'environ 4 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 180 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France, en Luxembourg et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site www.wdp.eu.

WDP Comm.VA – BE-REIT (Société Immobilière Réglementée publique sous le droit belge)
Numéro d'entreprise 0417.199.869 (RPM Bruxelles)



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

La référence vers le placement privé par la famille Jos De Pauw dans ce communiqué de presse ne constitue pas une offre publique ou une autre offre quelconque, ni une invitation à acquérir, ou à souscrire, des titres de WDP ou une recommandation relative à une offre quelconque. Les personnes qui envisagent un investissement dans des instruments financiers doivent consulter une personne autorisée, spécialisée en le conseil en matière de tels investissements. Ce communiqué de presse et les autres informations qui sont mises à disposition dans le cadre de ces transactions susmentionnées prévues ne constituent pas une offre ou invitation à acquérir, ou à souscrire des titres de WDP organisée aux, ou adressée à quiconque est résident, habitant ou citoyen des, Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, au Japon, en Suisse, en Afrique du Sud ou dans une autre juridiction où une telle offre ou invitation sans enregistrement, exemption d'enregistrement, ou sans qualification n'est pas autorisée selon la réglementation applicable dans la juridiction concernée ou ne satisfait pas aux conditions requises selon la réglementation applicable de la juridiction concernée. Non plus constitue-t-elle une offre ou invitation à quelconque personne qui ne peut légalement recevoir une telle offre ou invitation. Les titres de WDP n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrés conformément au US Securities Act de 1933, tel que modifié, et les titres de WDP ne peuvent pas être offerts ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique sans enregistrement conformément au US Securities Act de 1933, tel que modifié, ou sans exemption d'enregistrement. Ni les informations reprises dans ce communiqué de presse, ni une copie de celle-ci ne peut être introduite ou envoyée dans ou envers, ou directement ou indirectement distribuée aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, au Japon, en Suisse, en Afrique du Sud ou ailleurs hors de la Belgique. La distribution des informations reprises dans ce communiqué de presse ou sur le site web de WDP, peut être soumise à des restrictions légales et les personnes qui prennent connaissance et/ou sont mises en possession de telles informations doivent s'informer et respecter toute restriction légale applicable.