

DÉVELOPPEMENT DU PLAN DE CROISSANCE STRATÉGIQUE PAR LE BIAIS DE PLUS DE 100 MILLIONS D'EUROS DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

RENFORCEMENT DE LA POSITION DE LEADER DU MARCHÉ AU BENELUX

Dans le cadre du plan de croissance stratégique 2013-16, formulant une croissance visée du portefeuille à 2,0 milliards d'euros d'ici la fin de l'exercice 2016, WDP annonce une série d'investissements dans son marché principal du Benelux. Il s'agit d'un mix varié de sites dans des emplacements logistiques stratégiques, pour un montant d'investissement total d'environ 115 millions d'euros. WDP table sur un rendement locatif brut initial de 7 % pour le total de ces transactions.

Présence renforcée dans des emplacements logistiques d'exception aux Pays-Bas

Premièrement, WDP continue de miser sur **Tilbourg**, avec l'acquisition d'un troisième site.¹ Cette acquisition, réalisée au deuxième trimestre de 2015, concerne un centre de distribution sis sur le terrain industriel de Vossenbergh, à proximité immédiate du terminal de conteneurs. Le site présente une superficie totale de plus de 45 000 m² de bâtiments (halle de distribution et bureaux) sur une parcelle de plus de 8,5 ha. Le complexe existant qui est partiellement réfrigéré et en outre certifié TAPA², est entièrement loué à ID Logistics, qui est actuellement déjà locataire de WDP à Libercourt en France. ID Logistics y installera les activités de distribution pour FUJIFILM Europe BV, qui était autrefois propriétaire du bâtiment et qui est toujours active dans le site de production limitrophe. Ce site est depuis des années déjà le centre de distribution de cette multinationale japonaise active dans la photographie, le traitement d'images, les soins de santé et la technologie des membranes. La transaction³ requiert un montant d'investissement global d'environ 36 millions d'euros de la part de

¹ WDP est actuellement déjà propriétaire de deux autres immeubles à Tilbourg, notamment d'un bâtiment pour le locataire Kuehne + Nagel et d'un bâtiment pour Bakker Logistiek.

² « TAPA » est l'abréviation de « Technology Asset Protection Association ». Un certificat TAPA est une norme agréée pour la sécurité du fret qui procure aux organisations l'assurance de satisfaire aux exigences fixées afin de garantir un réseau sûr et un stockage sûr de marchandises précieuses.

³ Pour cette transaction, FUJIFILM Europe BV a été encadrée par Deloitte Real Estate et Allen & Overy, WDP a été quant à elle conseillée par CBRE.

WDP. Le locataire ID Logistics souscrit à un engagement locatif ferme de 5 ans, avec une option de prolongation de 5 nouvelles années.

Un deuxième investissement aux Pays-Bas concerne l'acquisition d'un pôle multimodal dans la **région de Zwolle (Hasselt)**, composé d'un terminal de conteneurs d'une superficie d'environ 23 000 m² (sur la base d'un bail ferme à long terme de 20 ans) et accompagné d'un entrepôt de transbordement d'environ 10 000 m² qui est loué sur la base d'un bail ferme de 10 ans à Westerman Logistics, un prestataire de services logistiques pour la région du Benelux et le Nord de l'Allemagne, ainsi que d'un centre de distribution d'environ 20 000 m², qui abrite les activités *knocked-down*⁴ de Scania Logistics Netherlands, producteur de véhicules lourds, en fonction de son site de production également sis à Zwolle. Cette acquisition, le quatrième site déjà pour WDP dans la région de Zwolle⁵, concerne un budget d'investissement d'environ 25 millions d'euros et elle a été réalisée sur la base d'un projet de collaboration entre la Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO), Westerman Logistics, Schagen Groep et Scania Logistics Netherlands, dans le cadre de laquelle WDP a été priée de reprendre le site en tant que partenaire stratégique.⁶ WDP prévoit de boucler la transaction à la mi-juillet 2015. Vous trouverez [ici](#) plus d'infos sur ce projet unique.

La troisième acquisition concerne de nouveau un site dans le secteur PFL⁷, à présent pour Staay Food Group **près de Rotterdam**. Staay Food Group, actif mondialement dans l'importation, l'exportation, le commerce de gros et la culture de fruits et légumes, souhaite centraliser ses activités sur ce site – tout comme The Greenery à



l'occasion de la transaction du même nom – en fonction de sa croissance permanente. La transaction avec un budget d'investissement d'environ 25 millions d'euros (clôture prévue : mi-juillet 2015) se déroule via une opération *sale and rent back* des bâtiments existants, ainsi qu'un projet de construction neuve – réalisé par Heembouw – avec livraison prévue à la fin 2015. Le locataire Staay Food Group souscrit à un engagement locatif ferme de 15 ans.

Pour finir, et également sur la base d'une opération *sale and rent back*, quatre bâtiments (à **Meppel, Bodegraven (2) et Drunen**) de plus de 37 000 m² au total, propriété d'un prestataire de services

⁴ « Complete Knocked Down » ou « CKD » est un processus de production dans le secteur automobile. Dans les véhicules CKD, toutes les pièces sont fabriquées et emballées dans des caisses, elles sont transportées par bateau puis montées dans une usine d'assemblage locale dans le pays de destination.

⁵ WDP is reeds vastgoedpartner van wehkamp.nl, Altrex en Kuehne + Nagel in deze regio.

⁶ WDP a été conseillée par CBRE.

⁷ « PFL » signifie « Pommes de terre, Fruits et Légumes ». WDP avait déjà annoncé plus tôt l'acquisition des sites de The Greenery à Breda et à Barendrecht. Voir le communiqué de presse du 29 avril 2015.

logistiques, ont été ajoutés au portefeuille de WDP. Ces bâtiments sont adaptés aux activités logistiques de ce prestataire de services logistiques, qui signe pour cette transaction un bail ferme de 8 ans en moyenne. Cette transaction concerne un budget d'investissement d'environ 6 millions d'euros avec clôture prévue à la fin juin 2015.

Une nouvelle plateforme multimodale à proximité du terminal de conteneurs à Willebroek, en Belgique

Après l'acquisition réussie du site MLB à Bornem au printemps 2015, WDP poursuit sa collaboration avec le promoteur immobilier professionnel MG Real Estate (membre du De Paepe Group). Il s'agit à nouveau d'un site qui est situé stratégiquement dans le prolongement du terminal de conteneurs à **Willebroek**. MG Real



Estate va réaliser un site d'environ 40 000 m² sur une superficie de 7,5 ha. Dans une première phase, un bâtiment logistique d'environ 15 000 m² a été réalisé, et il a été livré et acheté à la mi-juin 2015. Dans une deuxième phase, cette superficie sera éventuellement doublée, avec livraison prévue au deuxième trimestre de 2016. Les deux phases ont été louées à Damco sur la base d'un bail 3-6-9. Damco, une division de la multinationale danoise Maersk, est spécialisée dans la gestion de la chaîne logistique et le transport de marchandises dans le monde entier. Sur le nouveau site de Willebroek, Damco souhaite consolider ses activités logistiques entre le port d'Anvers et Bruxelles. Sur le site, il reste en outre encore environ 10 000 m² de potentiel de développement à disposition. WDP acquiert ce site total de MG Real Estate progressivement et après la réception des travaux pour un montant d'investissement global d'environ 24 millions d'euros⁸.

Tous ces acquisitions ont eu lieu à des prix conformes à la valeur réelle telle que définie dans les rapports d'estimation des experts immobiliers indépendants et sont financées par les facilités de crédit non utilisées existantes. Pour la totalité de ces investissements, notamment environ 115 millions d'euros, WDP table sur un rendement locatif brut initial de 7 %, basé sur une durée moyenne des baux de plus de 8 ans.

Joost Uwents, PDG de WDP : « Ces acquisitions s'inscrivent parfaitement dans le plan de croissance stratégique 2013-16. Les différents sites, situés à des carrefours logistiques et en outre multimodaux, adhèrent notamment parfaitement aux activités de WDP au Benelux et concrétisent la croissance visée du portefeuille immobilier à 2 milliards d'euros à la fin 2016. »

⁸ Dans le droit fil des estimations de l'expert immobilier indépendant.

Pour plus d'informations, veuillez-vous adresser à :

WDP Comm. VA
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
Belgique

www.wdp.be

investorrelations@wdp.be

Joost Uwents

PDG

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 476 88 99 26

joost.uwents@wdp.be

Mickael Van den Hauwe

DAF

T +32 (0) 52 338 400

M +32 (0) 473 93 74 91

mickael.vandenhauwe@wdp.be

Galerie d'images : www.wdp.be/relations/pressmedia

WDP développe et investit dans des bâtiments logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP dispose de plus de 2 millions de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur plus de 100 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, aux Pays-Bas, en France et en Roumanie. Pour tout complément d'informations sur WDP, veuillez consulter le site www.wdp.be.

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