WDP
warehouses with brains

Communiqué de presse
Information réglementée
Mardi 31 mars 2009, 11h30

L'AGE RATIFIE LA TRANSACTION DHL

ÉMISSION DE 807.733 NOUVELLES ACTIONS WDP À 27,15 EUROS PAR ACTION

AUGMENTATION DE CAPITAL DE 21,9 MILLIONS D'EUROS POUR WDP

La sicaf immobilière WDP a conclu plus tôt cette année un contrat avec DHL portant sur l'acquisition (sous réserve d'un certain nombre de conditions suspensives) de 3 sites logistiques sur l'axe Breda-Bruxelles, d'une superficie bâtie totale de plus de 85.000 m². WDP remettra ensuite les sites à la disposition de DHL et deviendra ainsi le plus important bailleur de biens immobiliers de DHL en Belgique. L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de WDP a approuvé aujourd'hui, 31 mars 2009, la transaction[1], qui entraîne une augmentation de capital bouclée à 21,9 millions d'euros et l'émission de 807.733 nouvelles actions WDP. Ces actions seront cotées en bourse à partir de demain, 1er avril 2009. Le prix d'émission est de 27,15 euros par action.

Cette transaction, ensemble avec la plus-value sur la réalisation de la phase II du projet de panneaux solaires à concurrence de 7,5 millions d'euros et la vente de certains petits sites non stratégiques pour un montant total de 3,6 millions d'euros, permet une diminution du taux d'endettement[2] (qui était au 31 décembre 2008 de 63%) de 2%.

WDP boucle la transaction DHL avec une augmentation de capital d'un peu plus de 21,9 millions d'euros

La transaction prévoit une fusion et trois scissions partielles au cours desquelles des actions de WDP seront émises. Le prix d'émission de ces nouvelles actions s'élève à 27,1527 euros par action, soit une moyenne du cours moyen intraday pondéré de l'action WDP à Euronext Bruxelles pendant les 6 derniers jours boursiers[3] précédant immédiatement l'Assemblée Générale

[1] La transaction avait été précédemment annoncée et décrite dans les communiqués de presse des 2 décembre 2008 et 29 janvier 2009.
[2] Calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.
[3] Le Gérant de WDP est d'avis que l'article 11,§2,2° de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières (« l'A.R. Sicaf immobilières ») ne s'applique pas à cette opération, de sorte que l'obligation d'appliquer la moyenne de 30 jours ne doit pas être respectée dans le cas présent et que l'on peut opter pour la moyenne de la moyenne intraday pondérée de 6 jours boursiers précédent l'AGE. La moyenne du cours de clôture de l'action WDP à Euronext Bruxelles pendant 30 jours calendrier précédant immédiatement la date de l'AGE d'aujourd'hui, le 31 mars 2009 (la « moyenne des 30 jours »)

Extraordinaire d'aujourd'hui. La transaction donnera lieu à une augmentation de capital de plus de 21,9 millions d'euros et à la reprise de dettes, dont une dette de leasing existante de 7,5 millions d'euros et les taxes de sortie qui sont à charge de la société reprise par la fusion.

Ces dettes ont été déduites de la valorisation du bien immobilier. La valeur d'investissement totale du projet atteint donc un montant arrondi de 29,7 millions d'euros[4] avec un rendement initial brut de 8,7%.

Calcul du prix d'émission versus la valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque de l'action WDP au 31 décembre 2008 (hors résultat IAS 39) s'élève à 33,20 euros. La valeur intrinsèque de l'action WDP au 31 décembre 2008 (résultat IAS 39 compris) s'élève à 30,41 euros. La méthode de calcul utilisée pour le prix d'émission dans le cadre de cette transaction, à savoir la moyenne du cours moyen intraday pondéré de l'action WDP à Euronext Bruxelles pendant 6 jours boursiers précédant immédiatement la date de l'AGE d'aujourd'hui (la « moyenne des 6 jours ») a conduit à un prix d'émission de 27,1527 euros. Ce prix d'émission génère la création de 807.733 nouvelles actions qui représentent environ 9,4% du nombre total d'actions WDP précédemment émises.

Si la valeur intrinsèque de l'action WDP au 31 décembre 2008 (hors résultat IAS 39) avait été utilisée, 660.606 nouvelles actions auraient été créées, qui auraient représenté 7,69% du nombre total d'actions WDP précédemment émises. Si la valeur intrinsèque de l'action WDP au 31 décembre 2008 (résultat IAS 39 compris) avait été utilisée, 721.214 nouvelles actions auraient été créées, qui auraient représenté 8,39% du nombre total d'actions WDP précédemment émises. Étant donné que l'on a opté pour un rapport d'échange basé sur la moyenne des 6 jours, cela entraîne une dilution supérieure pour les actionnaires existants par rapport au résultat qui aurait été obtenu si la valeur intrinsèque (tant hors résultat IAS 39 que résultat IAS 39 compris) avait été prise comme prix d'émission.

Avant la transaction, une action WDP représentait 1/8.592.721^{e} du nombre d'actions (et du bénéfice). Étant donné que l'on a opté pour un rapport d'échange basé sur la moyenne des 6 jours, une action WDP représente après la transaction 1/9.400.454^{e} du nombre d'actions (et du bénéfice). Si la valeur intrinsèque de l'action WDP au 31 décembre 2008 (hors résultat IAS 39 ou résultat IAS 39 compris) avait été prise comme prix d'émission, une action WDP aurait valu après la transaction 1/9.253.327^{e} (hors résultat IAS 39), respectivement 1/9.313.935^{e}.

Malgré le fait que la valeur intrinsèque des actions des actionnaires existants de WDP baisse suite à cette transaction, étant donné que les nouvelles actions sont émises à un prix qui est inférieur à la

s'élevait à 28,069 euros. Si la moyenne des 30 jours était utilisée, 781.365 nouvelles actions seraient créées, qui représenteraient environ 9,09% du nombre total d'actions WDP précédemment émises.

[4] Le prix total est conforme à l'estimation totale des 3 sites selon les experts immobiliers indépendants.

dernière valeur intrinsèque connue, le gérant de WDP est d'avis que les modalités proposées pour la transaction sont dans l'intérêt de WDP, en raison du fait que le yield global pour la transaction est en ligne avec les conditions applicables sur le marché pour des transactions similaires et que

l'application de la moyenne des 6 jours pour le calcul du prix d'émission fait partie d'un accord global équilibré avec les cédants. En outre, l'augmentation de capital qui découle de la transaction engendre une augmentation des fonds propres de WDP, ce qui a un impact positif sur l'actuel taux d'endettement de WDP. La transaction DHL, ensemble avec la plus-value sur la réalisation de la phase II du projet de panneaux solaires à concurrence de 7,5 millions d'euros et la vente de certains petits sites non stratégiques pour un montant total de 3,6 millions d'euros, permet en effet une diminution du taux d'endettement (qui était au 31 décembre 2008 de 63%) de 2%.

Les nouvelles actions ont droit à une participation au bénéfice dès 2009

Les 807.733 nouvelles actions de WDP qui ont été émises sont des actions ordinaires, qui ont les mêmes droits que les actions existantes, dont un droit à participation à allocation de dividendes sur l'exercice 2008. Attendu que le bénéfice sur l'exercice 2008 a cependant toujours été intégralement alloué, via un premier dividende intérimaire payable à partir du 3 septembre 2008 et un deuxième dividende intérimaire payable à partir du 17 février 2009, les nouvelles actions n'ont de facto droit aux dividendes pour la distribution du bénéfice que sur l'exercice 2009. De cette manière, les actions qui sont émises dans le cadre de la transaction DHL ne participent pas aux dividendes de 2008, de sorte que le bénéfice par action sur 2008 ne se dilue pas.

Notification conformément à l'article 15 de la Loi du 2 mai 2007
(réglementation en matière de transparence)

Suite à l'augmentation de capital et à l'émission de nouvelles actions le 31 mars 2009 dans le cadre de la transaction DHL, le capital total de WDP s'élève au 31 mars 2009 à 75.391.362,73 euros. Le capital est représenté par 9.400.454 actions ordinaires entièrement libérées. Il n'y a aucune action privilégiée. Chacune de ces actions donne un droit de vote à l'Assemblée Générale et les actions représentent donc le dénominateur à des fins de notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence (c'est-à-dire des notifications en cas d'atteinte, de dépassement ou de manquement des seuils statutaires ou légaux). Outre les seuils légaux, les statuts de WDP prévoient, conformément à l'article 18, § 1 de la Loi du 2 mai 2007, un seuil statutaire supplémentaire de 3%.

Aucun encours d'options ou warrant qui donne droit à des actions n'a été émis.

WDP
warehouses with brains

Le Rapport annuel 2008 de WDP, ainsi que les informations similaires dans le cadre de la dispense de prospectus pour l'autorisation de négocier les nouvelles actions se trouvent en ligne à partir d'aujourd'hui sur www.wdp.be.

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à contacter :
Joost Uwents, WDP, tél : +32 (0)52 338 402 ; joost.uwents@wdp.be ou
Nathalie Verbeeck, Citigate, tél : +32 (0)2 713 07 32 ; nverbeeck@citigate.be

Vous trouverez plus d'informations concernant WDP sur le site web : www.wdp.be.
Celui-ci comprend également des photos des différents sites de WDP.

La Sicaf immobilière WDP construit, développe et loue des bâtiments semi-industriels et logistiques (espaces d'entreposage et bureaux). WDP possède près d'1,1 million de m² d'immeubles en portefeuille. Ce patrimoine international de bâtiments semi-industriels et logistiques est réparti sur 80 sites situés à des carrefours logistiques en matière de stockage et de distribution en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en République tchèque. D'autre part, WDP dispose d'un potentiel de terrain de près de 2 millions de m² en Roumanie. WDP est cotée sur Euronext Bruxelles et Paris avec une capitalisation de marché de plus de 250 millions d'euros. Pour tout complément d'information, surfez sur www.wdp.be.

WAREHOUSES WITH BRAINS