

## “Koersdoelverhoging voor WDP”

*Uit het departement: “Verfijning à la hausse”*



Als gevolg van de aandelensplitsing (7-voor-1) en enkele aanpassingen aan het waarderingsmodel, past KBC Securities het koersdoel aan 140 euro (voor de splitsing) naar 24 euro per aandeel. Het huis blijft overtuigd van de sterke positie van WDP, de bewezen staat van dienst en een sterke balans, maar gelooft wel dat het aandeel op dit moment correct geprijsd is en behoudt daarom het ‘Houden’ advies.

### Waarderingsmodel

KBC Securities actualiseerde het waarderingsmodel. Het gaat uit van een gewogen gemiddelde van een DCF-waardering (70%) en EVA (30%) waardering. KBC baseert zich op een kapitaalskost van 5% en een terminale groei van 1,5%. KBC Securities verwacht een winst per aandeel (EPRA) van 92 eurocent per aandeel voor 2019 en een winst per aandeel van 98 eurocent voor 2020. De analisten verwachten 400 miljoen euro investeringen in 2020, 350 miljoen euro in 2021 en nog eens 300 miljoen euro in de twee jaren daarna. In 2023 zal de portefeuille daardoor ongeveer 5 miljard euro groot zijn.

Dat er groei is, werd al duidelijk na het derde kwartaal van 2019. De vastgoedgroep meldde een winst per aandeel van 4,91 euro, dankzij netto huurinkomsten van 149,9 miljoen euro (+17% op jaarbasis, waarvan +1,6% organisch) en een blijvend hoge bezettingsgraad van 97,3%. De schuldgraad bleef stabiel op 52%, met een gemiddelde schuld kost van 2,2%. De groep behoudt de doelstellingen voor 2019 en mikt op een dividend van 5,2 euro per aandeel en een winst van 6,5 euro per aandeel (verwacht werd: 6,49 à 6,96 euro winst).

### Strategie 2019-2023

In haar nieuwste strategie voor 2019-23 moest de portefeuille in die periode met 1,5 miljard euro groeien tot 5 miljard euro. De samengestelde gemiddelde groei van de winst per aandeel zou op 6% moeten liggen. Het management was bij de voorstelling van het plan zeer ambitieus, waarbij het zich richt op strategische groeipijlers. WDP legt zich hiervoor toe op de Nederlandse en groeiende Roemeense markten.

### De portefeuille

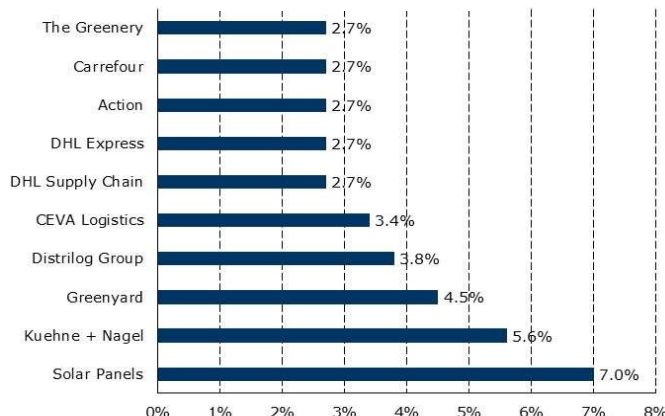
De portefeuille van WDP is voornamelijk gelegen langs strategische logistieke assen die (gemiddeld) een hoge kwaliteit vertonen dankzij de waarde creatie van het bedrijf middels overnames en (her)ontwikkelingen. De operationele efficiëntie van WDP is net zo optimaal als die van haar concurrenten, met een solide bezettingsgraad (>97%), maar er is wel ruimte voor verbetering in de Belgische portefeuille (4,8% leegstand/110bp verbetering j/j).

Afgezien van indexatie verwacht KBC Securities weinig tot geen huurgroei, vooral bij industrieel vastgoed, al zorgt het toenemende gewicht van de eigen ontwikkelingen wel voor een margeverhoging. Daarnaast zorgt de strategische grondbank (percelen) van 105 miljoen euro voor groei, en belangrijker nog, de uitbreidingsmogelijkheden op tal van strategische parken stellen WDP in staat om mee te groeien met haar huurders, waardoor leegstand wordt voorkomen.

**Portefeuille-overzicht**



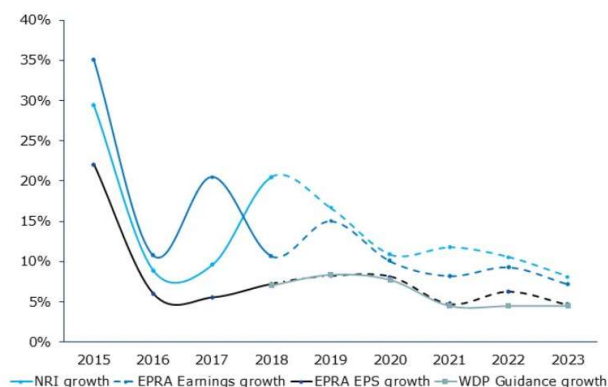
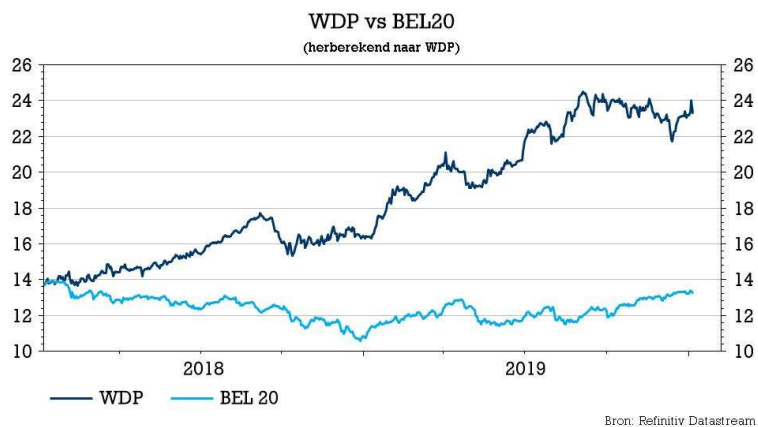
**Grootste activa**



## De visie van KBC Securities

Onze analisten zijn van mening dat de groeistrategie zinvol is, want logistiek blijft in volle bloei. Maar bij een huidige koers van 23,3 euro is het aandeel van WDP eerder correct geprijsd en dus blijft het 'Houden' advies ongewijzigd.

## Groeiverwachtingen



**Auteurs:** Tom Simonts, Senior Financial Economist KBC Group Economics

"The Front Row"

**Bijdrage door:** KBC Securities

**Gerelateerd:**



Tom Simonts  
Senior Financial Economist  
KBC Group Economics and Markets



E-mail: [tom.simonts@kbc.be](mailto:tom.simonts@kbc.be)  
Tel: +32 2 429 37 22  
Mobile: +32 496 57 90 38

Address: KBC Groep  
Havenlaan 2 (GEM)  
B 1080 Brussels

Een samenwerking van KBC Groep.

Neem een kijkje op [www.kbceconomics.be](http://www.kbceconomics.be), [www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com) en [www.kbc.be](http://www.kbc.be)

In-/Uitschrijven op de mailing lijst van The Front Row?

Stuur een e-mail naar [frontrow@kbc.be](mailto:frontrow@kbc.be) met vermelding "The Front Row" en/of "Notendop".

#### Disclaimer

Deze publicatie vormt een algemene duiding van de economische actualiteit en kan niet beschouwd worden als beleggingsadvies of als beleggingsaanbeveling met betrekking tot de beschreven financiële instrumenten, noch wordt er enige beleggingsstrategie voorgesteld. In sommige gevallen kan deze publicatie evenwel verwijzen naar en samenvattingen bevatten van beleggingsaanbevelingen van andere entiteiten van de KBC-groep.

De informatie opgenomen in deze publicatie mag worden hergebruikt, op voorwaarde dat dit wordt aangevraagd en dat KBC expliciet met dit hergebruik heeft ingestemd. Het hergebruik moet in ieder geval beperkt blijven tot de tekstuele informatie. KBC Bank heeft beroep gedaan op de door haar betrouwbaar geachte bronnen voor de informatie opgenomen in deze publicatie. De accuraatheid, volledigheid en tijdigheid van de informatie wordt evenwel niet gegarandeerd. Er wordt niet gewaarborgd dat de voorgestelde scenario's, risico's en prognoses de marktverwachtingen weerspiegelen noch dat ze in realiteit tot uiting zullen komen.

KBC Groep NV noch enige andere vennootschap van de KBC-groep (of enige van hun aangestelde) kunnen aansprakelijk gesteld worden voor enige schade, rechtstreeks of onrechtstreeks, die het gevolg is van de toegang tot, de consultatie of het gebruik van de informatie en de gegevens vermeld in deze publicatie of op de websites [www.kbc.be](http://www.kbc.be), [www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.kbcprivatebanking.be](http://www.kbcprivatebanking.be) en [www.kbceconomics.be/nl.html](http://www.kbceconomics.be/nl.html).

KBC Groep NV – onder toezicht van de FSMA – [www.kbc.com](http://www.kbc.com)