

“WDP: COVID-19 brengt dividend en winst niet in gevaar”

Uit het departement: “Een geruststellende update mag ook al eens”



Vastgoedgroep WDP meldde dat het tot nog toe een beperkte impact van Covid-19 op zijn resultaten én zijn operaties mocht vaststellen. De winst (EPRA) in het eerste kwartaal ging 14% hoger op jaarbasis en de groep incasseerde 95% van de huurgelden voor maart en 85% van de huurfacturen voor april. Niettemin werden de jaardoelstellingen licht neerwaarts bijgesteld, al heeft dat geen impact op de KBCS-overtuiging dat het aandeel kwaliteit te over biedt. Het “Kopen”-advies en het 30 euro koersdoel blijven ongewijzigd.

Financiële prestaties

De nettowinst (EPRA) ging 14,1% hoger tot 38,1 miljoen euro (per aandeel: +6,7% tot 0,22 euro). KBC Securities mikte op een cijfer van 39,3 miljoen euro. De netto huurinkomsten stegen met 10% op jaarbasis tot 54 miljoen euro, wat ook hier net een zucht onder de verwachte 55,6 miljoen euro lag. De organische groei, die geen rekening houdt met nieuwe ontwikkelingen of overnames, groeide met 2%.

Dat alles zette het operationeel resultaat voor meerwaardes op de portefeuille 7,9% hoger op jaarbasis tot 48,3 miljoen euro, tegenover 49,4 miljoen euro verwacht. Dat komt overeen met een operationele marge van 89,9%, wat dan weer in lijn ligt met het gemiddelde van de voorgaande jaren. Ondanks de hogere uitstaande schuld, droeg WDP minder financiële kosten (van 9,7 naar 8,8 miljoen euro). Dat is te danken aan een verlaging van de gemiddelde rentekost.

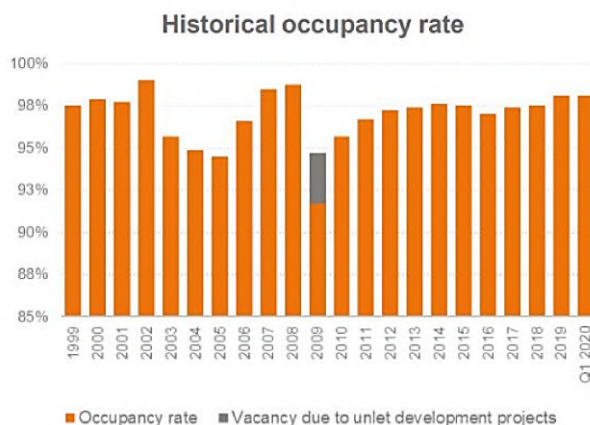
Portefeuille en operaties

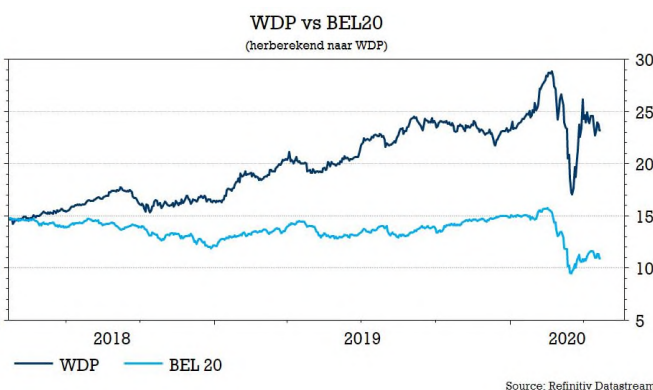
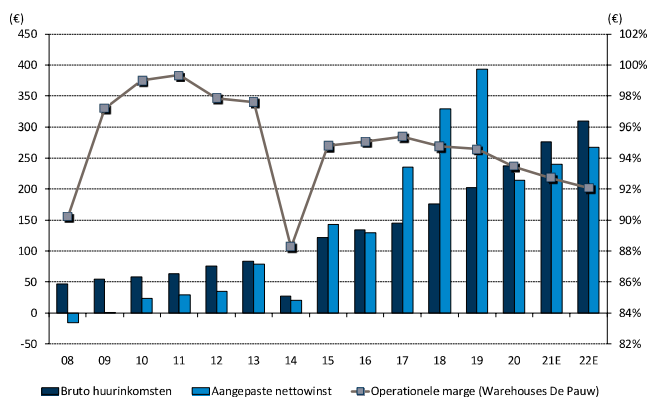
Tot op vandaag ontving WDP 95% van de huurgelden voor maart 2020 en 85% van de huurfacturen van april 2020 (voor de maandelijkse huur). De faire waarde van de portefeuille steeg sinds einde 2019 met 2,7% naar 4,29 miljard euro, met een gemiddeld bruto rendement van 6,3%.

De bezettingsgraad kwam uit op een forse 98,1% (exact gelijk aan het niveau van einde 2019). Van de 13% van de huurovereenkomsten die tot een eind/onderbreking komen, heeft WDP tot nu toe meer dan 68% weten om te zetten, waarvan 90% bij bestaande klanten. WDP slaagde er bovendien in om een investeringsvolume van 110 miljoen euro te identificeren in het eerste kwartaal, wat het totale groeiplan op 650 miljoen euro brengt.

Financiering

WDP kondigde een nieuw financieringspakket aan met IFC, een onderdeel van de Wereldbank, voor ongeveer 205 miljoen euro. De leningen hebben een looptijd tot 9 jaar en mogen uitsluitend gebruikt worden voor de financiering van nieuwe logistieke projecten in Roemenië die EDGE-gecertificeerd zijn. Daarnaast heeft WDP ook gezorgd voor een aanvullende financiering van ca. 100 miljoen euro.





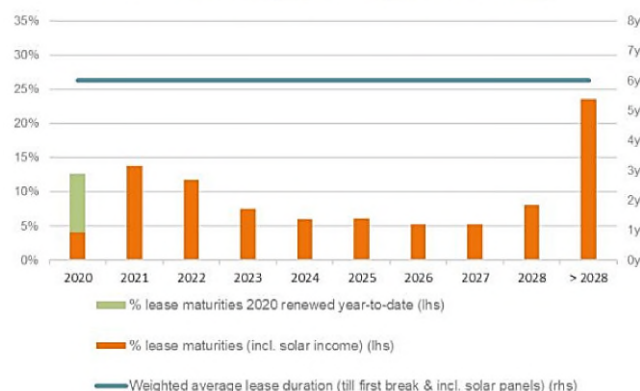
Source: Refinitiv Datastream

Balans

In 2020 is de intrinsieke waarde per aandeel WDP met 25,7% gestegen tot 13,2 euro per aandeel. In dezelfde periode bleef de gearing ratio stabiel op 46,4% (FY19: 46,7%), terwijl de schuldgraad (LTV) licht daalde van 45,0% naar 44,5%. De hedge ratio, die meet in welke mate de groep beschermd is tegen interestschommelingen, kwam uit op 83,5%. De gemiddelde schuldduur bedraagt 4,5 jaar. De gemiddelde kost van de schulden daalde licht tot 2,1% (tegenover 2,2% per einde 2019).

In termen van liquiditeit heeft WDP een sterke positie, onder meer dankzij 550 miljoen euro aan ongebruikte kredietfaciliteiten. Dit is voldoende om de gecommiteerde pijplijn (283 miljoen euro) en de aflopende schulden tot eind 2021 (220 miljoen euro) te financieren.

Lease maturity profile (till first break)



PORTFOLIO STATISTICS BY COUNTRY

	Belgium	Netherlands	France	Luxembourg	Romania	Total
Fair value (in million euros)	1.353,0	1.983,5	126,4	42,8	662,4	4.168,1
Gross lettable area (in m ²)	1.817.668	2.159.388	192.235	33.007	952.996	5.155.294
Land (in m ²)	3.635.905	4.045.491	436.681	56.007	4.337.857	12.511.940
Average lease length till first break (in y)	4,2	6,4	3,1	8,8	6,8	5,7
Vacancy rate (EPRA)	4,2%	0,3%	2,2%	2,2%	2,3%	2,0%
WDP gross initial yield	6,2%	5,9%	6,1%	6,4%	7,8%	6,3%
EPRA net initial yield	5,5%	5,2%	5,5%	5,5%	7,3%	5,6%

Vooruitzichten

Voor heel 2020 mikt WDP op een nettowinst (EPRA) van 0,95 à 1 euro per aandeel. Dat is iets lager dan de eerder aangekondigde 1 euro, ten gevolge van de vertraging in de oplevering van projecten en de toename van de voorzieningen voor dubieuze debiteuren. Het vooropgesteld dividend over 2020 werd wel stabiel gehouden op 0,8 euro per aandeel.

De visie van KBC Securities

KBC Securities herhaalt het "Kopen"-advies gezien de LT-fundamentals die ten grondslag liggen aan de logistieke sector en de sterke liquiditeitspositie van het bedrijf, die voldoende is om de gecommiteerde pijplijn en de looptijden van de schuld tot eind 2021 te financieren. Het "koersdoel van 30 euro blijft eveneens ongewijzigd.

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
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, www.kbcsecurities.com en www.kbc.be

In-/Uitschrijven op de mailing lijst van The Front Row?
Stuur een e-mail naar 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, www.kbcsecurities.be, www.kbcprivatebanking.be en www.kbceconomics.be/nl.html.

KBC Groep NV – onder toezicht van de FSMA – www.kbc.com