

“WDP surft mee op Roemeense groei”

Uit het departement: “Smeden als het ijzer heet is”

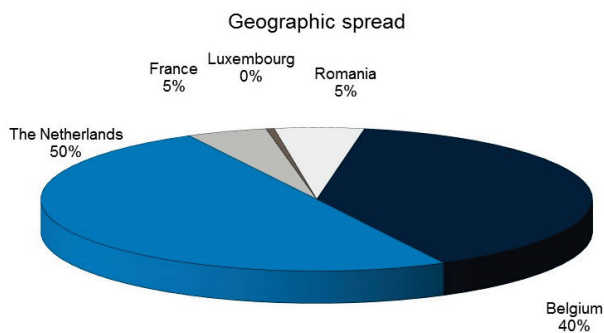
Vastgoedgroep WDP organiseert momenteel een investeerdersdriedaagse in Roemenië en vond dat een gepast moment om een investering in het land aan te kondigen én om de groeiambities in het land te versnellen. Voldoende reden voor KBC Securities om het koersdoel fors te verhogen.

Nieuwe investeringen

WDP heeft voor 75 miljoen euro aan bijkomende investeringen in Roemenië aangekondigd, waardoor de Roemeense portefeuille, inclusief de huidige gecommiteerde investeringen, op 450 miljoen komt te staan. Als gevolg daarvan prikt WDP zijn portefeuilledoelstelling voor het land van 500 miljoen euro vast op 2019 in plaats van 2020. Dat komt overeen met 15% van de totale vastgoedportefeuille.

WDP spendeert 75 miljoen euro aan vier objecten op drie verschillende locaties, via ontwikkelingen en overnames en verwacht een rendement van ongeveer 8,5%.

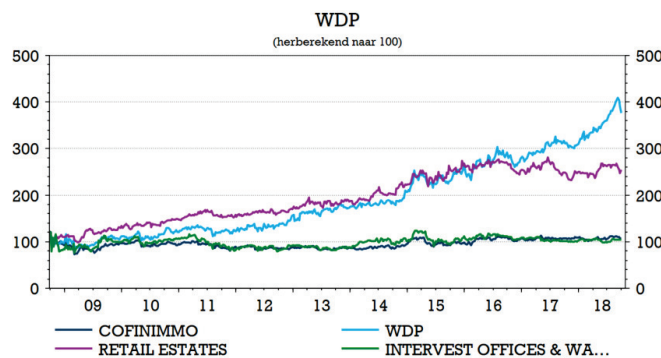
- Bij **Boekarest** in Stefanestii ontwikkelt WDP twee magazijnen van in totaal circa 80.000 m². Dat omvat een logistiek magazijn voor Metro van 58.000 m² voor levensmiddelen ontwikkelen, dat vanaf begin 2020 gefaseerd zal worden ontwikkeld (huur voor 10 jaar). Op de resterende 22.000 m² zal een nieuw distributiecentrum voor LPP voor e-commerce activiteiten worden gebouwd, met daartegenover een 10-jarige huurovereenkomst. In totaal verwacht WDP zo'n 43 miljoen euro te investeren.
- In **Cluj-Napoca** verwerft WDP een magazijn van 33.000 m², verhuurd aan Profi (10-jarige huurovereenkomst). WDP investeert er zo'n 22 miljoen euro.
- In **Buzau** ontwikkelt WDP een nieuw magazijn van 20 km² voor Ursus Breweries, een van de grootste brouwerijen van Roemenië. Na oplevering zal die het magazijn huren voor een periode van 10 jaar. WDP investeert 10 miljoen euro.



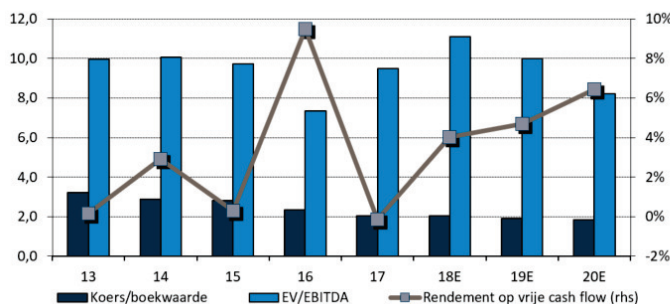
De mening van KBC

De analisten zijn opgetogen over de expansie van WDP in Roemenië, in het spoor van de mooie economische groei in het land.

De plannen ondersteunen de groeiplannen 2016-2020 van de groep en vormen een aanleiding om een flinke ruk te geven aan het koersdoel, van 95 naar 115 euro.

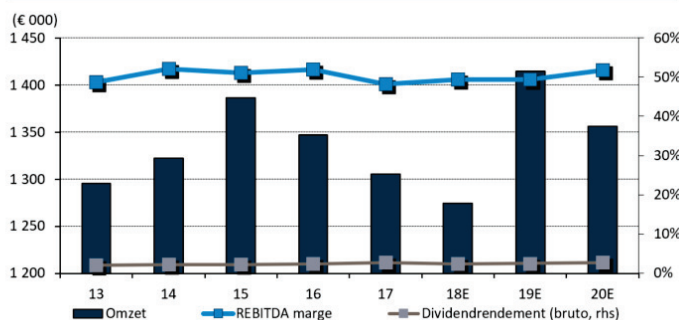


WAARDERINGSMULTIPLES Warehouses De Pauw



Bron: KBC Securities

OMZET EN DIVIDENDRENDEMENT Warehouses De Pauw



Bron: KBC Securities

Warehouses De Pauw	14	15	16	17	18E	19E	20E
Omzet	1 323	1 386	1 346,9	1 305,5	1 274,5	1 414,4	1 355,9
REBITDA (€m)	688	708	699,0	629,6	629,2	698,3	702,2
REBITDA marge	52,0%	51,0%	51,9%	48,2%	49,4%	49,4%	51,8%
Netto resultaat	250	282	534,0	249,6	256,3	320,5	338,2
					18E	19E	20E
P/E	17,0x	16,8x	16,9x	21,4x	20,3x	16,2x	14,8x
EV/EBITDA	10,1x	9,7x	7,4x	9,5x	11,1x	10,0x	8,2x
Koers/boekwaarde	2,9x	2,8x	2,3x	2,0x	2,0x	1,9x	1,8x
Rendement op vrije cash flow	2,9%	0,3%	9,5%	-0,1%	4,0%	4,7%	6,4%
Dividendrendement (bruto)	2,3%	2,3%	2,3%	2,7%	2,4%	2,5%	2,6%
					18E	19E	20E
Nettoschuld (€m)	2266,3	2 295,6	1 804,2	1 533,9	1 904,4	1 904,8	0,0
Net debt/REBITDA	3,29x	3,24x	2,58x	2,44x	3,03x	2,73x	0,00x
					18E	19E	20E
Omzet-groei	2,1%	4,8%	-2,8%	-3,1%	-2,4%	11,0%	-4,1%
REBITDA-groei	9,2%	2,8%	-1,2%	-9,9%	-0,1%	11,0%	0,6%
Netto winstgroei	-21,4%	12,7%	89,2%	-53,3%	2,7%	25,1%	5,5%

Bron: KBC Securities

Auteurs: Tom Simonts, Senior Financial Economist KBC Group

"The Front Row"

Bijdrage door: KBC Securities

Gerelateerd: