

### Voorstel groep 7:

- Ghys Jules
- Luwaert Henri
- Limpens Simon
- Houthuys Sam
- Halewyck Levi
- Lasseel Camille

Warehouses De Pauw is een Belgische groep actief in de wereld van het logistiek vastgoed. WDP werd opgericht in 1971 en behoudt tot op heden het familiaal karakter levendig binnen het bedrijf. WDP focust voornamelijk op het bezit, de ontwikkeling en het beheer van semi-industrieel en logistiek vastgoed. Doorheen de jaren is de groep uitgegroeid tot marktleider in de Benelux.

Sedert 1999 staat WDP genoteerd aan de Euronext-beurs in Brussel. Sinds 2015 zijn ze ook actief in Amsterdam.

### AANDEELHOUDERSCHAP & MANAGEMENT

69.96% van de aandelen zijn publiek. WDP is echter nog steeds een echt familiebedrijf, familie De Pauw hebben nog 24.61% van de aandelen in handen. De invloed hiervan is sterk te merken in de dagdagelijkse uitvoering. RAAD VAN BESTUUR: Tony De Pauw, CEO en uitvoerend bestuurder, hij vertegenwoordigt de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw. Joost Uwents, CEO en uitvoerend bestuurder, hij vormt samen met Tony De Pauw het managementteam van WDP.

## BEDRIJFSACTIVITEITEN

WDP's core business bestaat uit het opkopen van gronden, al dan niet bebouwd, het plaatsen van logistieke gebouwen en deze verhuren aan spelers in het circuit. Daarnaast is WDP ook actief in

- Sale-and-rent-back
- Aankoop
- Renovatie
- Herontwikkeling
- Ontwikkeling
- Activa met ontwikkelingspotentieel over middellange termijn
- Bestaande gebouwen opknappen
- Beschikbare ruimte innovatief gebruiken

## SWOT ANALYSE

### STRENGTHS

- familie onderneming (bezit nog 23,98% aandelen en ceo= Tony De Pauw)
- geografische diversificatie (verschillende landen in noord-west Europa en roemenië)
- ervaren management
- voornamelijk vaste huurinkomsten
- goede positie t.o.v. Covid-17 -> voelen nog steeds gesterkt in uitvoering businessplan 2019-2023
- Marktleider Benelux\*
- Het aandeel komt in de weekcijfers dicht bij zijn langetermijnsteun, op EUR 26,88, wat een goede timing biedt voor kopers.
- De winstmarges van het bedrijf behoren tot de hoogste op de beursnotering. Zijn kernactiviteit boekt grote winsten.
- Analisten die dit bedrijf volgen, bevelen meestal aan om het aandeel te overwegen of te kopen.
- Het aandeel bevindt zich in een gevestigde stijgende trend op lange termijn boven het technische steunniveau van 26,88 EUR

### WEAKNESSES

- De verhouding "bedrijfswaarde/omzet" van de onderneming behoort tot de hoogste ter wereld. Dit kan onattractief zijn voor investeerders, maar hun sector vraagt nu eenmaal veel vaste activa.

## OPPORTUNITIES

- stijgende vraag naar e-commerce
- stijgende vraag naar duurzaamheid

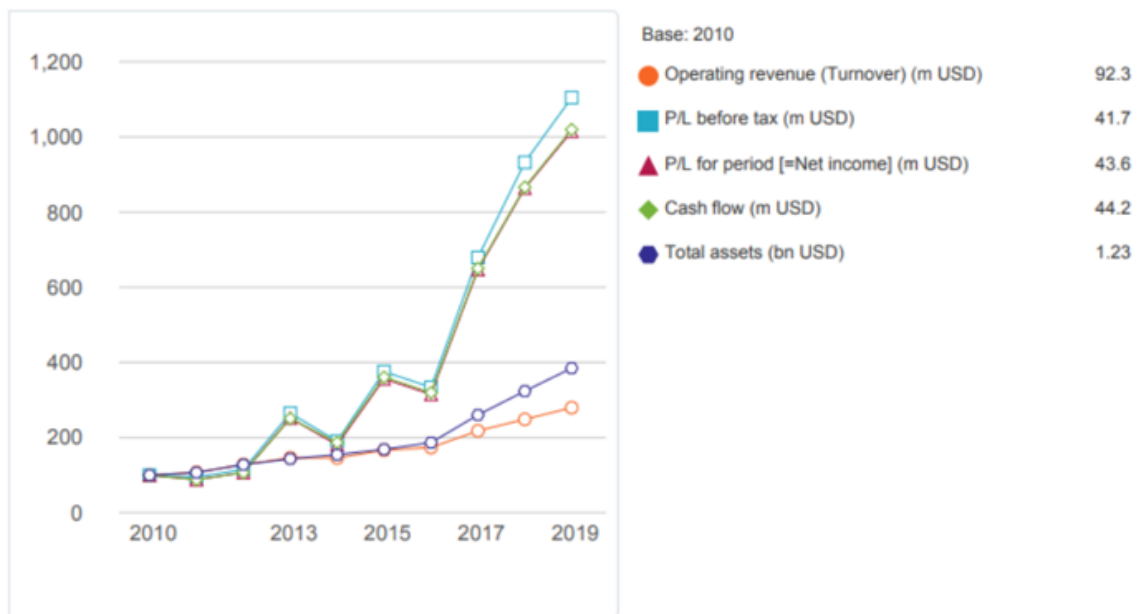
## THREATS

- concurrentie montage en nieuwe concurrenten zoals Prologis
- verzwakking financiële toestand klanten
- vinden van grond (voornamelijk BE en NED) → brownfields

## KERNCIJFERS

In miljoen euro	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Omzet	232	257,985	229,326	201,072	160,030	153,663
Omzetgroei (%)		12%	14%	26%	4%	
EBITDA	220	208,051	160,088	152,979	127,508	130,988
EBIT groei (%)		30%	5%	20%	-3%	
Winst per aandeel	1.87	2,40	2,10	1,55		
Dividend per aandeel (bruto)	0.8	0.61	0.64	0.69	0.74	0.8
Dividendrendement (bruto %)		5.04	4.78	4.21	3.19	2.83
EV/EBITDA		31.58	31.13	26.69	23.61	21.16
ROE	14,6%	21,4%	23,3%	20,7%		

Graph - Indices of several values over time



## DEVELOPMENT POTENTIAL<sup>(1)</sup>

HY 2020



WDP heeft nog 105 miljoen land op de balans staan waar ze nog op kunnen uitbreiden, dit met een potentieel van ongeveer 1 miljoen vierkante meter.

## CONCLUSIE

Op langere termijn gelooft WDP dat de structurele trends intact zijn - zoals veranderingen in het gedrag van de klant (bijv. e-commerce technologische ontwikkelingen en de vraag naar duurzaamheid) die leiden tot aangepaste consumptie- en distributienetwerken en daarmee de vraag naar logistieke ruimte. WDP ziet ook tekenen dat deze trends door deze crisis zullen worden versterkt door een groter aandeel van e-commerce van voedingsmiddelen, een terugkeer naar lokale productie dicht bij de consument, en grotere strategische voorraden voor kritieke producten.

Bovendien heeft WDP aan het einde van het tweede kwartaal de bedrijvigheid sneller zien opleven dan verwacht en ziet WDP - zowel nu als na Covid-19 – een aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte. Daarom ziet WDP in deze drivers steun om zijn businessplan voor 2019 te realiseren - waarvoor het goed op schema ligt - op basis van het huidige ritme van het identificeren van nieuwe investeringen. Dit ritme is ook nodig voor wat betreft de focus op pre-let projecten en als gevolg van de toegenomen complexiteit en langere oplevertermijn van sommige projecten.