

# NIET ALLEEN WDP WIL AF VAN SCHULDEN

■ (tijd) - De vastgoedbevak WDP betaalt de inbreng van de DHL-sites met de uitgifte van nieuwe aandelen. DHL wordt de grootste individuele aandeelhouder. Vorig week plaatste Cofinimmo 950.000 aandelen uit

Cofinimmo en WDP waren de voorbije jaren smaakmakers op de markt van de Belgische vastgoedbevaks. Cofinimmo is marktleider en realiseerde een opmerkelijke diversificatie naar café-vastgoed en rusthuizen. WDP is uitgegroeid tot dé specialist van logistiek en semi-industrieel vastgoed. Om hun snelle groei te realiseren hebben ze heel wat moeten lenen.

De toestand in België is gelukkig niet zo kritiek als in het buitenland. Enerzijds mogen bevaks in België slechts een schuldgraad hebben van 65 procent. De facto hebben hun financiers dat plafond meestal verlaagd tot 55 à 60 procent. Anderzijds hebben de prijzen op de Belgische professionele vastgoedmarkt veel beter standgehouden dan in het buitenland. Wie in euro belegde op de Londense vastgoedmarkt zag de waardering van zijn portefeuille sinds de top in het

voorjaar van 2007 halveren. In Brussel betaalt de koper van een kantoorgebouw vandaag slechts 20 procent minder dan 18 maanden geleden.

## RISICOPREMIE

En toch groeit de nervositeit ook bij de vastgoedbevaks en hun financiers. De banken willen een hogere risicopremie. Door de zwakke economie stijgt de leegstand en neemt de druk op de prijzen toe. Dat vertaalt zich steeds meer in de dalende waarderingen van de portefeuilles van de bevaks door de onafhankelijke schatters. Bij Cofinimmo bleef de waardedaling voor 2008 beperkt tot 2 procent, bij WDP bleef de schade onder de 2,5 procent.

De meeste vastgoedbevaks staan dus niet onder druk om tegen eender welke prijs te verkopen. Ze hebben gebouwen van topkwaliteit in portefeuille. Die behouden beter hun waarde. Ze hebben ook vaak langetermijncontracten. Bij Cofinimmo bedraagt de resterende looptijd meer dan twaalf jaar. De huurprijzen zijn bovendien automatisch geïndexeerd.

## ZWARE PROCENTEN

Niemand verwacht vandaag een daling van de waardering van de portefeuille bij de bevaks van 10 procent of meer. 'Elk procentje waardedaling vertegenwoordigt wel heel wat geld. De waardedaling van 2 procent bij Cofinimmo in 2008 vertegenwoordigt 65 miljoen

de eigen portefeuille snel in de markt. De meeste vastgoedbevaks willen hun schuldverhouding verlagen. Ze raken steeds meer gekneld tussen strengere bankiers en de daling van de waardering van hun vastgoed.

## ANALYSE

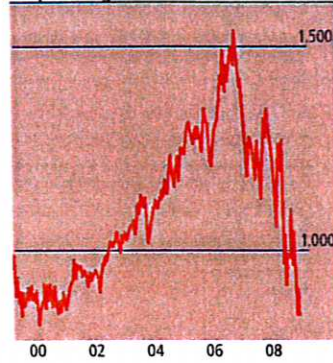
door Patrick LUYSTERMAN

### ► Schuldverhouding vastgoedbevaks België

WDP	61,00
Retail Estate	56,20
Montea	52,80
Cofinimmo	52,79
Leasinvest	52,06
Aedifica	50,00
Befimmo	51,29
Ascencio	49,09
Gemiddelde	43,49
Intervest Offices	42,00
Intervest Retail	39,00
Home Invest	30,31
Warehouse Estate	22,22
Wereldhave	6,60

mediafin Bron: De Belegger

### ► Epra België



mediafin Bron: Bloomberg

euro. Dat is beduidend meer dan de courante winst (46 miljoen euro) van deze gezonde en stevige bevak', waarschuwt Youry Huygen van De Belegger.

Via de daling van het eigen vermogen sturen de waardedalingen de schuldgraad hoger. Die schuldgraad snel afbouwen is niet makkelijk. De grote inspanningen van Cofinimmo (verkoop van vastgoed voor 111 miljoen euro en het plaatsen van eigen aandelen voor 72 miljoen euro) en WDP (kapitaalverhoging van 22 miljoen euro) de voorbije dagen doen de schuldgraad bij beide bedrijven met slechts 2 procentpunten dalen.

Een verdere erosie van de waarderingen in de komende jaren kan het nog veel bevaks moeilijk maken. Voor alle vastgoedbevaks is het terugdringen van de schulden of het behouden van een veiligheidsmarge vandaag dan ook een absolute topprioriteit.