

VastNed Retail Belgium: lagere inkomsten, lager resultaat

De bespreking van de halfjaarcijfers

van VastNed Retail Belgium is een eenvoudige zaak: er vonden geen nieuwe investeringen of desinvesteringen plaats. De huurinkomsten daalden 7,9 % omdat er in het recente verleden meer verkocht dan gekocht was. Het bedrijfsresultaat daalde 9,1 % tot 7,498 miljoen euro. En zoals verwacht verbeterde het financiële resultaat (+0,45 miljoen euro) met dank aan de lage rente. De rentelast op financiële schulden bedroeg 3,1 % tegenover 3,5 % vorig jaar. Kijken we naar de andere GVV's, dan is het duidelijk dat hier nog verbetering mogelijk is, naarmate er bepaalde financieringen of indekkingen op verval-dag komen.

Net zoals in de vorige periodes is er ditmaal een positieve herwaardering van de vastgoed portefeuille (+2 miljoen euro versus +4,3 miljoen euro vorig jaar). De herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten was negatief ten bedrage van -0,225 miljoen euro, vorig jaar was dat positief (0,369 miljoen euro). Het netto resultaat daalde van 10,906 naar 7,785 miljoen euro. Het belangrijkste cijfer is het courant uitkeerbaar resultaat. Dat kwam uit op 5,987 miljoen euro of 1,18 euro per aandeel (-2,5 %).

Zoals gezegd viel er weinig nieuws te rapen. De enige meldenswaardige feiten betreffen de herontwikkeling van een pand in de Gentse Zonnestraat dat AS Adventure zal betrekken in augustus 2016 enerzijds.

Anderzijds waren er zeven verhuurtransacties die betrekking hebben op 3 % van de jaarlijkse inkomsten, met een gemiddelde huur-groei van 9 % tot gevolg.



Wat het volledige jaar betreft, moeten we onze vooruitzichten licht neerwaarts aanpassen. We verwachten nu een courant uitkeerbaar resultaat van 2,45 euro per aandeel, goed voor een koers/winstverhouding van 22,8, wat het vierdehoogste is onder de Belgische GVV's na Xior, Aedifica en Home Invest Belgium. Het netto dividendrendement komt uit op 3,2 %. VastNed Retail Belgium wordt gekenmerkt door een relatief hoge waardering, gekoppeld aan een gebrek aan groei. En dat is niet goed voor de koersprestatie. Dat blijkt uit het overzicht van de beursprestaties van de Belgische GVV's, aangevuld met de Bel20 en de 2 vastgoedindices EPRA België en EPRA Eurozone sinds begin 2015 en sinds begin 2016. De prestaties houden geen rekening met het uitgekeerde dividend.

(in miljoen euro)	1H15	1H16	Δ16/15
Huurinkomen	9,856	9,076	-7,9 %
Bedrijfsresultaat	8,246	7,498	-9,1 %
Financieel resultaat	-1,930	-1,476	
Operationeel/uitkeerbaar resultaat	6,144	5,978	-2,7 %
Idem per aandeel	1,21	1,18	-2,5 %
Resultaat op de portefeuille	4,366	2,011	
Herwaardering fin. instrumenten	0,369	-0,204	
Resultaat van de periode	10,906	7,785	-28,6 %
Intrinsieke waarde per aandeel	47,28	47,17	-0,2 %
Schuldgraad	33 %	30 %	

(koersen 1 augustus 2016)	koersprestatie sinds			
	Koers	mkt cap	30/12/15	30/12/14
Aedifica	71,40	1011,73	17,9 %	27,5 %
Ascencio	63,50	404,16	6,3 %	10,3 %
Befimmo	61,20	1408,90	11,3 %	1,2 %
Care Property Invest	19,87	261,98	30,7 %	24,2 %
Cofinimmo	111,80	2351,18	13,6 %	15,4 %
Home Invest B.	101,90	320,77	10,0 %	20,6 %
Intervest Offices	25,45	427,17	4,4 %	12,1 %
Leasinvest RE	107,00	528,46	14,9 %	15,1 %
Montea	44,50	442,86	13,5 %	29,6 %
Qrf	27,70	124,18	2,9 %	6,9 %
Retail Estates	81,40	721,72	3,0 %	20,1 %
VastNed Retail Belgium	56,00	388,58	0,0 %	-3,4 %
Warehouses Estates	62,50	197,90	1,5 %	-1,6 %
WDP	91,00	1647,10	12,1 %	45,6 %
Wereldhave Belgium	112,95	783,76	2,7 %	7,8 %
Xior	37,20	180,70	39,3 %	n.r.
Bel-20	3426,4		-7,4 %	4,6 %
EPRA Belgium	1366,71		12,4 %	20,0 %
EPRA Eurozone	2557,71		9,3 %	24,2 %

✍

GERT DE MESURE
REDACTIE 1 AUGUSTUS 2016
KOERS 56 EURO

WWW.VASTNEDRETAILBELGIUM.BE

