

VastNed Retail Belgium: cijfers stellen relatief gerust

HEEL WAT BEDRIJVEN PUBLICEREN deze dagen kwartaalcijfers. We moeten eerder zeggen hun resultaten na 9 maanden in 2020. Dit cijfer is natuurlijk vertekend door de impact van de coronacrisis in het tweede kwartaal. We wensen ons daarom te focussen op het resultaat van het derde kwartaal (van juli tot eind september) alleen. Om dat resultaat te bekomen, moeten we zelf wat gaan rekenen. Van de cijfers na 9 maanden trekken we de cijfers van de eerste jaarhelft af.

De uitkomst van deze oefening vinden we in de tabel hieronder. Wat de evolutie van het huurinkomen betreft, moeten we wel vaststellen dat de daling van 15,1% niet goed begrijpen. Spijtig genoeg was de nieuwe CFO niet onmiddellijk bereikbaar voor commentaar. Op deze verduidelijking moeten we dus wachten. We merken wel op dat de huurotoezeggingen van de vastgoedgroepen op verschillende manier geboekt worden. Sommigen boeken de totale inkomsten en verrichten dan afboekingen op die huurinkomen. Anderen boeken onmiddellijk de netto huurinkomen. Een derde mogelijkheid zagen we bij Eurocommercial Properties dat de huurotoezeggingen spreidt over de resterende looptijd van de huurcontracten.

Belangrijker dan de evolutie van die huurinkomen, is het bedrijfsresultaat, dat slechts met 4,7% zakt tot 3,978 miljoen euro. De verklaring hiervoor ligt grotendeels in de 2 panden die in 2019 verkocht zijn geweest. Het wegvallen van die huurinkomen heeft een lager bedrijfsresultaat tot gevolg. Bijgevolg was er ook een lichte verbetering van het financieel resultaat.

In totaal viel het courant resultaat per aandeel maar 3,4% terug tot 0,70 euro, wat een heel geruststellend cijfer is. Heel simpel zouden we dit cijfer met 4 kunnen vermenigvuldigen om een schatting op jaarbasis te maken.

Uit het persbericht haalden we nog andere nuttige info. We lijsten deze beknopt op:

- Bezettingsgraad: 97,3%, was 97% eind september 2019 en 97,50% eind juni 2020.
- Schuldgraad: daling van 31,6% eind juni naar 30,9% eind september 2020.
- Verhoging schatting courant resultaat per aandeel van 2,30 - 2,40 naar 2,35 - 2,45 euro.
- Met 95% van de huurders werd een overeenkomst bereikt. Algemeen gesproken heeft de groep een maand huur kwijtgescholden, goed voor 1,2 miljoen euro.
- In oktober verkocht het een retailpark in Schaarbeek voor 8,2 miljoen euro en dit met een meerwaarde van 1,2 miljoen euro.



“Er is wat onzekerheid over het dividend. De vraag is hoe de zaken evolueren bij de Nederlandse moedermaatschappij.”

De cijfers over het derde kwartaal zijn relatief geruststellend, alhoewel we toch nog een korte verklaring van de CFO wensen met betrekking tot het sterk lagere cijfer van de huurinkomen. Het courant resultaat per aandeel van het derde kwartaal van 0,70 euro zouden we met 4 kunnen vermenigvuldigen om in te kunnen schatten waar we op jaarbasis uitkomen. Dat is 2,80 euro. Maar voor 2021 moeten we wel rekening houden met de verkoop van 8,2

Wat is VastNed Retail?

VASTNED RETAIL BELGIUM IS een Belgische GVV actief in winkelvastgoed, vooral gefocust op binnenstedelijke winkels en geconcentreerd in enkele Belgische steden zoals Antwerpen, Brugge, Gent en Brussel. Geografisch gezien is Vlaanderen goed voor 71% van de portefeuille, het Brusselse Gewest voor 19% en Wallonië voor 10%. 59% van de huurinkomen wordt gerealiseerd in het domein textiel/mode/kledij.

miljoen euro in Schaarbeek (zie hoger). Met de nodige voorzichtigheid ingebouwd, kunnen we voor 2021 uitgaan van een courant resultaat per aandeel van 2,52 euro (bij afwezigheid van een nieuwe lockdown). Dit brengt de ratio koers/courant resultaat op een heel lage 8.

Tot slot is er wat onzekerheid over het dividend. In de voorbije jaren volgde Vastned Retail Belgium een strategie van 100% uitkering, maar daar komt mogelijk dit jaar verandering in. Zo zal maar pas in februari 2021 over het dividend van 2020 beslist worden. In principe zien we op het niveau van VastNed Retail Belgium weinig of geen probleem om de uitkeringsgraad op 100% te behouden, zeker na de verkoop in Schaarbeek met een mooie meerwaarde. De vraag is hoe de zaken evolueren bij de Nederlandse moedermaatschappij. Dat kan een invloed hebben op de Belgische dochter. Gaan we uit van een uitkeringsgraad van 90%, dan kan het brutodividend over 2020 uitkomen op 2,17 euro, netto is dat 1,52 euro of een dividendrendement van 7,5%. Voor 2021 zou dat bruto 2,27 euro zijn, netto 1,59 euro, goed voor een netto dividendrendement van 7,85%.

Gert De Measure

Redactie 23 oktober 2020

Koers Vastned Retail Belgium: 20,20 euro

(in miljoen euro)	9M19	9M20	Δ 19/20	19KW3	20KW3	Δ 19/20
Huurinkomen	14,517	12,787	-11,9%	4,817	4,089	-15,1%
Bedrijfsresultaat	12,412	10,325	-16,8%	4,175	3,978	-4,7%
Financieel resultaat	-1,336	-1,257		-0,468	-0,418	
Courant resultaat	11,045	9,085	-17,7%	3,695	3,568	-3,4%
Idem per aandeel	2,17	1,79	-17,7%	0,73	0,70	-3,4%
Resultaat op de portefeuille	-8,942	-17,307		-8,459	-14,25	
Herwaardering fin. instrumenten	-0,588	0,222		-0,484	0,129	
Resultaat van de periode	1,516	-8,014	n.r.	-1,563	-8,914	n.r.

