

# Vastned Retail Belgium: op naar een coronavrij 2021?

## Wat is Vastned Retail?

VASTNED RETAIL BELGIUM IS een Belgische GVV gespecialiseerd in winkelvastgoed. De focus ligt op stadswinkels, vooral dan in grote steden zoals Antwerpen, Gent, Brugge en Brussel. Eind 2020 had de vastgoedportefeuille een waarde van 330,4 miljoen euro. 73% is gelegen in Vlaanderen, 18% in het Brussels Gewest en 9% bevindt zich in Wallonië. De belangrijkste sector qua huurders is kledij/schoenen met 55% van het totaal. H&M is met 18,1% van het totaal de grootste individuele huurder.

NET ALS ALLE ANDERE bedrijven met winkelvastgoed werd Vastned Retail Belgium in 2020 getroffen door lockdown periodes die de eigenaars 'verplichtten' huurtoezeggingen te verlenen aan de huurders. Zo ook bij Vastned Retail Belgium, dat met de getroffen huurders overeenkwam de coronafactuur in twee te delen. M.a.w. de huurders dienden slechts de helft van de huur van de verplichte lockdown periode op te hoesten.

De coronafactuur voor Vastned Retail Belgium kwam uit op 2,1 miljoen euro, bestaande uit 1,7 miljoen euro huurkijwitscheldingen en 0,4 miljoen euro voorzieningen voor huurkijwitscheldingen (geboekt onder de kosten). In totaal zag de groep de huurinkomsten afgerond met 13% of 2,5 miljoen euro dalen tot 16,713 miljoen euro. Die 2,5 miljoen euro bestond uit 1,7 miljoen euro huurkijwitscheldingen, 0,2 miljoen euro minder huur door verkopen en 0,6 miljoen euro door verlaging van de huurprijs. Op het niveau van de kosten was er dus de voorziening van 0,4 miljoen euro en verder waren er 0,3 miljoen euro

*“Vastned Retail Belgium kwam met de getroffen huurders overeen de coronafactuur in twee te delen.”*

meer technische kosten. Daarnaast was er een daling van de algemene kosten met 0,7 miljoen euro met name een eenmalige teruggave van teveel betaalde beurstaks over enkele jaren. De kosten bleven dus min of meer stabiel en in combinatie met de lagere huurinkomsten leverde dat een 14,9% lager bedrijfsresultaat.

Het financieel resultaat verbeterde lichtjes, want de financiële kost daalde van 1,7% naar 1,6%.

Het resultaat van dit alles: het courant resultaat viel met 15,9% terug tot 12,388 miljoen euro of 2,44 euro per aandeel. Het brutodividend daarentegen wordt wel met 29,3% verlaagd. In plaats van, zoals in de voorbije jaren, 100% van het courant resultaat uit te keren, werd nu geopteerd voor een meer voorzichtige pay-out ratio van 85%.

*“In plaats van 100% van het courant resultaat uit te keren zoals de voorbije jaren werd nu geopteerd voor een meer voorzichtige pay-out ratio van 85%.”*

De herwaardering van de vastgoedportefeuille was negatief ten bedrage van 21,239 miljoen euro, een afwaardering van 2,4% en in lijn met wat we bij andere groepen in winkelvastgoed zien.

Vastned Retail Belgium ging in 2020 verder met het afstoten van minder strategische activa. Zo verkocht het een retail

park in Schaarbeek voor 8,2 miljoen euro (waarvan 1,5 miljoen euro meerwaarde) en ging een baanwinkel in Balen voor 1,6 miljoen euro (aan boekwaarde) de deur uit. Nieuwe investeringen werden niet verricht, wel werd een dossier voorbereid om appartementen in te richten boven een winkelpand. Wat de investeerdersmarkt in zijn geheel betreft, merkt de CEO op dat er weinig of geen activiteit is. Iedereen lijkt af te wachten.

De bezettingsgraad daalde van 98,8% eind 2019 tot 96,2% eind 2020. Door de herverhuur van een leegstand pand begin februari (aan een Apple-reseller) komt de bezetting nu uit op 96,8%.

Wat de gepubliceerde cijfers over 2020 betreft, mogen we stellen dat onze eerdere schattingen heel accuraat waren. Onze eerder gepubliceerde schattingen voor 2021 passen we licht neerwaarts aan om rekening te houden met de aangekondigde verkoop van activa in Schaarbeek en Balen.

Voor 2021 verwachten we nu een courant resultaat per aandeel van 2,56 euro, versus de 2,44 euro van 2020. Als de pay-out ratio behouden blijft, dan kan het netto dividend stijgen van 1,44 naar 1,52 euro. Het wegvallen van de belangrijkste huurtoezeggingen voor 2020, gecombineerd met lagere huren door de heronderhandelingen alsook door de desinvesteringen, kan resulteren in een stijging van de huurinkomsten met 4%. Het bedrijfsresultaat zien we in dezelfde mate stijgen. Aangevuld met een lichte verbetering van het financieel resultaat bekomen we een courant resultaat per aandeel van 2,56 euro. Dit levert een ratio koers/courant resultaat op van 11,2 en een netto dividendrendement van 5,3%. Zoals de kaarten nu liggen, verwachten we niet onmiddellijk een hoger resultaat in 2022.

(in miljoen euro)	FY19	FY20	Δ 19/20
Huurinkomen	19,219	16,713	-13,0 %
Bedrijfsresultaat	16,534	14,077	-14,9 %
Bedrijfsmarge	86,0 %	84,2 %	
Financieel resultaat	-1,764	-1,703	
Courant resultaat	14,729	12,388	-15,9 %
Courant resultaat per aandeel	2,90	2,44	-15,9 %
Herwaardering portefeuille	-10,124	-21,239	
Herwaardering indekkingsinstrumenten	-0,289	0,327	
Resultaat van de periode	4,317	-8,524	
Netto dividend	2,03	1,44	-29,3 %
Intrinsieke waarde per aandeel	50,86	46,28	-9,0 %

Gert De Mesure  
Redactie 10 februari 2021  
Koers Vastned Retail Belgium 28,60 euro

