

Vastned Belgium

De gvv met de laagste schulden

Gert De Mesure | Analyst VFB

De lage schuldgraad bij Vastned Belgium laat veel ruimte voor overnames, stelt analist Gert De Mesure. “Het enige probleem is dat de Nederlandse hoofdaandeelhouder Vastned overnames bij Vastned Belgium afremt om de eigen schuldgraad te kunnen verlagen.”

Momenteel zijn er twee grote zaken die de aandacht trekken en een belangrijke impact op de resultaten kunnen hebben. Enerzijds de huurindexeringen, anderzijds de evolutie van de financiële kosten. En beide zijn goed onder controle, meer zelfs, de combinatie van huurindexeringen en een min of meer stabiele financiële kosten, komt de evolutie van het courant resultaat per aandeel in 2023 ten goede.

We verklaren ons nader. Het huurinkomen steeg met 4,2% of 0,7 miljoen euro in 2022. Die 0,7 miljoen euro is als volgt samengesteld: +0,2 miljoen euro door een hogere bezettingsgraad, -0,2 miljoen euro door de verkopen die in 2021 plaatsvonden, +0,2 miljoen euro door het wegvallen van coronahuurkortingen, -0,1 miljoen euro door het wegvallen van een ontvangen huurverbrekingsvergoeding, -0,2 miljoen euro door het verlenen van huurkortingen en +0,7 miljoen euro door de huurindexeringen.

Dat hogere huurinkomen vertaalde zich niet volledig in de evolutie van het bedrijfsresultaat, dat slechts met 0,7% steeg

tot 14,7 miljoen euro. De oorzaak ligt vooral bij 0,25 miljoen euro uitzonderlijke juridische kosten met betrekking tot een transactie die niet doorging.

“De schuldgraad is de laagste van alle Belgische gvv’s.”

Wat is Vastned Belgium ?

Vastned Belgium is een gvv gespecialiseerd in Belgisch winkelvastgoed. Het bezit 155 units op ongeveer 60 verschillende locaties. Eind 2022 bedroeg de waarde van deze portefeuille 312,6 miljoen euro. De bezettingsgraad kwam uit op 99,5%. De groep telt 113 verschillende huurders. De top 10 is goed voor 51% van de huurinkomsten. H&M is de grootste met 18% van het totaal, AS Watson is goed voor 7% van het totaal.



| (in miljoen euro) | 2021 | 2022 | Δ 21/22 |
|--------------------------------|-------|-------|---------|
| Huurinkomen | 16,8 | 17,4 | 4,2% |
| Bedrijfsresultaat | 14,6 | 14,7 | 0,7% |
| Bedrijfsmarge | 87,1% | 84,2% | |
| Financieel resultaat | -1,6 | -1,6 | |
| Courant resultaat | 13 | 13,1 | 0,9% |
| Courant resultaat per aandeel | 2,6 | 2,6 | 0,9% |
| Herwaardering portefeuille | -9,7 | -1,9 | |
| Herw. indekkingsinstrumenten | 0,9 | 3,4 | |
| Resultaat van de periode | 4,1 | 14,5 | |
| Netto dividend | 1,5 | 1,6 | 2,3% |
| Intrinsieke waarde per aandeel | 45 | 45,7 | 1,4% |

Het financieel resultaat stabiliseerde op 1,6 miljoen euro. De financiële schulden daalden beperkt, terwijl de financiële kosten licht stegen van 1,77% naar 1,85%. De schuldgraad kwam eind 2022 uit op 26,1%, het laagste van alle Belgische gvv's. Aan potentiële overnames is er geen gebrek. Het enige probleem is dat de Nederlandse hoofdaandeelhouder acquisities bij Vastned Belgium afremt om de schuldgraad van Vastned zelf te kunnen verlagen. Dit beperkt het groeipotentieel van Vastned Belgium al gedurende meerdere jaren en het ziet er niet naar uit dat hier snel verandering zal in komen. Voor meer details omtrent deze problematiek moeten we de publicaties van Vastned zelf ter hand nemen.

Wat 2023 betreft, mogen we uitkijken naar een beperkte verbetering van het courant resultaat per aandeel, van 2,59

euro naar 2,67 euro. De positieve impact van de huurindexeringen zal deels geneutraliseerd worden omdat er in 2022 bepaalde huurcontracten vernieuwd of verlengd zijn geweest tegen lagere huurprijzen. De uitzonderlijke juridische kosten ten bedrage van 0,25 miljoen euro van 2022 vallen dan wel weg, maar in de plaats komen kosten voor een bijna gelijkwaardig bedrag voor duurzaamheidsstudies van de gebouwen in portefeuille. Wat het financieel resultaat betreft, gaan we uit van een stabilisatie. Met een courant resultaat per aandeel van 2,67 euro komt de ratio koers/courant resultaat voor 2023 uit op 11,8, iets hoger dan bij de Belgische sectorgenoten, maar zeker nog aantrekkelijk. Het netto dividendrendement komt uit op 5%. ■



Solvay volledig jaar 2022

Progress beyond



EBITDA
onderliggende

€3229 mln
Nieuw record

De vrije
kasstroom

€1094 mln
Record

Hoogste
ROCE

16%

vs 11,4% aan het
einde van 2021,
6,9% in 2020 en
8,1% in 2019

Totaal
Dividend

4,05€
+ 0,20 eurocents

“Ik ben bijzonder trots op de aanzienlijke vooruitgang die we boeken op het gebied van ESG en op de nieuwe financiële records die we hebben gevestigd. **Ik prijs de Solvay-teams** voor hun gedrevenheid, toewijding en grote betrokkenheid - en we zullen onze mensen en onze aandeelhouders belonen in overeenstemming met deze prestaties. **Deze prestatie heeft onze balans verder versterkt**, zodat we de huidige tegenwind kunnen opvangen. We hebben een sterke basis gelegd en kijken uit naar de volgende stap in onze reis, **gezien het plan ons in december van dit jaar op te splitsen in twee sterke ondernemingen.**”



Ilham Kadri
CEO van Solvay

2023 vooruitzichten

- Onderliggende EBITDA voor het volledige jaar momenteel geraamd op -3% tot -9% ten opzichte van 2022
- Vrije kasstroom geraamd op ongeveer €750 miljoen