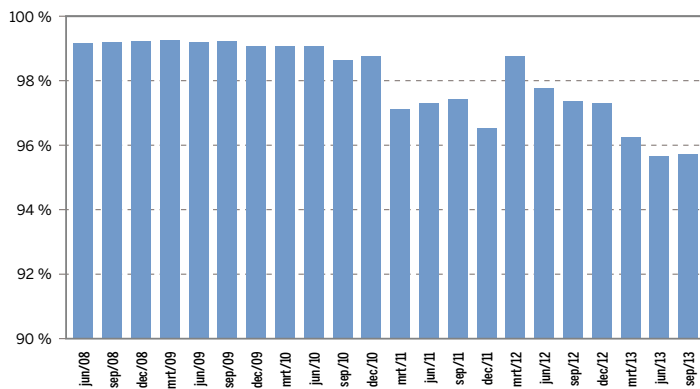


# VastNed Retail Belgium: oppassen voor lagere bezettingsgraad

**Vastgoedbevaks** gespecialiseerd in winkelvastgoed zoals VastNed Retail Belgium (het vroegere Intervest Retail) hebben het de voorbije jaren uitstekend gedaan. De continue sterk positieve huurherzieningen ondersteunden de operationele resultaten en de lage rente hield de financiële kosten in bedwang.

Of die groei van de voorbije jaren aanhoudt, zal de toekomst moeten uitwijzen, maar enige voorzichtigheid is zeker op zijn plaats. Zo merken we bij VastNed Retail Belgium doorheen 2012 een geleidelijke afname van de bezettingsgraad, een evolutie die zich verder zet in 2013. En dat cijfer zal wellicht niet snel verbeteren. Zo meldt de bevak dat enkele huurders van Shopping Julianus te Tongeren hun huurcontract opgezegd hebben en dat de bezettingsgraad er begin 2014 aanzienlijk zal afnemen, zodat de reeds lage bezettingsgraad van 91% nog verder zal dalen. Dit project staat voor 3% van de totale portefeuille, wat maakt dat de impact al bij al beperkt zal blijven.

## Evolutie bezettingsgraad



Vandaag heeft die lagere bezetting nog niet onmiddellijk een impact op de cijfers, daar dat gecompenseerd kan worden door de hogere huur van de andere contracten. Wel is er een impact van de verkoop van vastgoed in 2012, terwijl de opbrengsten niet onmiddellijk herbelegd werden. Dit verklaart de daling van de huuropbrengsten in het derde kwartaal met 3,7% en met 2,3% over de eerste 9 maanden van 2013 in vergelijking met dezelfde periode in 2012. Lagere operationele kosten kunnen een deel van die lagere huren opvangen, maar niet volledig. Het financieel

resultaat bleef relatief stabiel in het derde kwartaal, waardoor het uitkeerbaar resultaat 3,4% daalde. Over de eerste 9 maanden verbeterde het financiële resultaat wel, waardoor het uitkeerbaar resultaat een status quo ken-de (zie tabel).

(In miljoen euro)	12KW3	13KW3	? 12/13	9M12	9M13	? 12/13
Huuropbrengsten	5,613	5,404	-3,7 %	16,686	16,297	-2,3 %
Operationeel resultaat	4,662	4,548	-2,4 %	13,918	13,788	-0,9 %
Financieel resultaat	-1,256	-1,253	0,2 %	-3,883	-3,743	3,6 %
Uitkeerbaar resultaat	3,383	3,267	-3,4 %	9,976	9,969	-0,1 %



Los van de resultaten moet er op gewezen worden dat de bevak geleidelijk werkt aan een strategische herschikking van de winkelportefeuille. Het doel is om binnenstedelijke winkels 65% te laten uitmaken van de portefeuille. Eind 2011 was dat 48%, de overige

52% bestond uit baanwinkels en retailparken. Eind september 2013 kwam het belang in binnenstedelijke winkels al uit op 58%, enerzijds door de aankoop van een binnenstedelijk pand in de Steenstraat te Brugge (aankoop 11,5 miljoen euro, verhuurd aan Massimo Dutti), anderzijds door de verkoop van een retailpark te Schelle (2 gebouwen met 7 winkelunits) en van een winkel te Merksem (GB Express). De totale verkoopprijs bedroeg 4,4 miljoen euro, ongeveer 10% meer dan de boekwaarde. Ter vergelijking: de totale portefeuille had eind

september 2013 een waarde van 363,5 miljoen euro.

Voor het volledige jaar 2013 verwacht de bevak een uitkeerbaar resultaat per aandeel tussen 2,60 en 2,65 euro (was 2,62 euro in 2012). Door zijn politiek van volledige uit-

kering van het uitkeerbaar resultaat mogen we een bruto dividend in dezelfde vork tegemoet zien. Netto wordt dit 1,95 tot 1,99 euro of een netto dividendrendement van 3,7% tot 3,8% op de huidige koers. Gelet op de beperkte groei en de te verwachten leegstand bij Shopping Julianus vanaf volgend jaar, zijn we niet gehaast om vandaag te kopen. We zouden slechts instappen onder 49 euro. Afbouwen zouden we vanaf 54 euro doen.



GERT DE MESURE

ANALIST VFB

REDACTIE 4 NOVEMBER 2013

KOERS 52,30 EURO

WWW.VASTNEDRETAILBELGIUM.BE

