



# Vastned Belgium: hogere kwaliteit door gericht verkopen

WE HEBBEN HET DE voorbije jaren en maanden regelmatig belicht: Vastned Belgium verkoopt meer vastgoed dan het aankoopt of investeert. Sinds 2010 is de netto balans -33,1 miljoen euro, m.a.w. het saldo van verkopen oversteeft de aankopen/investeringen met 33,1 miljoen euro. Het is heel logisch dat de beleggers dit niet graag zien gebeuren, want het drukt het courant resultaat per aandeel.

Feit is wel dat de groep door gerichte verkopen de kwaliteit van de portefeuille geleidelijk heeft verbeterd. Met de regelmaat van een klok komen we gebouwen tegen die het vroeger verkocht heeft, die nu leeg staan. Het is evenwel geen bewuste strategie geweest van het management om meer te verkopen dan te investeren. Ze vond namelijk geen geschikte investeringen.

*“Door gerichte verkopen is de kwaliteit van de portefeuille geleidelijk verbeterd.”*

Op de analistenvergadering ter gelegenheid van de halfjaarresultaten meldde de CEO dat er gewerkt werd aan een herontwikkelingsdossier met een omvang van enkele miljoenen euro's. Zolang de details van het dossier niet geregeld zijn, wordt er logischerwijze niet gecommuniceerd, maar er wordt verder aan gewerkt. We vernamen tevens dat er andere (kleinere) dossiers op

## Wat is Vastned Belgium?

VASTNED BELGIUM IS EEN GVV, een geglementeerde vastgoedvennootschap, die belegd is in winkelvastgoed. Ze bezit ook enkele appartementen. Vlaanderen is goed voor 73% van de portefeuille, het Brusselse Gewest voor 18% en Wallonië voor 9%.

*“Het is geen bewuste strategie om meer te verkopen dan te investeren.”*

tafel liggen. Maar vooraleer het zover is, moeten we de negatieve impact ondergaan van de verkopen van 2020 en van 2021.

Die impact komt weinig tot uiting in de cijfers na 9 maanden die de groep recent publiceerde. De corona-impact op de cijfers van 2020 verdwijnt geleidelijk uit de cijfers dit jaar en dat leidt tot betere cijfers na 9 maanden. Distilleren we de cijfers van het derde kwartaal uit deze over 9 maanden, dan krijgen we een ander beeld. Zo merken

we dat de huurinkomsten licht dalen. Het bedrijfsresultaat daalt wel een stevige 9,6% tot 3,6 miljoen euro. Het courant resultaat viel 10,2% terug tot 3,2 miljoen euro.

*“Het courant resultaat lag in lijn met de verwachting voor het volledige jaar 2021.”*

De aandeelhouder hoeft niet te panikeren over deze daling. Het cijfer van het derde kwartaal van 2020 was uitzonderlijk positief beïnvloed door een teruggave van te veel betaalde beurstaks ten bedrage van 0,7 miljoen euro. Het courant resultaat van 3,2 miljoen euro over het derde kwartaal van 2021 mag als een 'normaal' cijfer beschouwd worden. Per aandeel is dat 0,63 euro voor het derde kwartaal en dat is in lijn met de verwachting voor het volledige jaar 2021 van een cijfer tussen 2,45 en 2,50 euro. T.o.v. de huidige koers levert dit een koers/courant resultaat op van 12,2.

Redactie 9 november 2021

Koers 30 euro

(in miljoen euro)	9M20	9M21	Δ 20/21	20KW3	21KW3	Δ 20/21
Huurinkomen	12,787	12,475	-2,4 %	4,089	4,052	-0,9 %
Bedrijfsresultaat	10,325	11,052	7,0 %	3,978	3,597	-9,6 %
Financieel resultaat	-1,257	-1,198	n.r.	-0,418	-0,394	n.r.
Courant resultaat	9,085	9,838	8,3 %	3,568	3,205	-10,2 %
Idem per aandeel	1,79	1,94	8,3 %	0,70	0,63	-10,2 %

(in miljoen euro)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	21H1	TOTAAL
Investeringen	0,162	1,924	1,437	0,204	0,036	0,420	2,034	0,960	1,549	0,642	0,301	0,162	9,831
Aankopen	0,000	10,361	0,000	11,670	26,605	17,467	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	66,103
Verkopen	-0,188	-1,257	-10,873	-6,349	-42,885	-31,105	-5,051	-0,561	0,000	-2,351	-8,275	-4,062	-112,957
<b>TOTAAL</b>	<b>-0,026</b>	<b>11,028</b>	<b>-9,436</b>	<b>5,525</b>	<b>-16,244</b>	<b>-13,218</b>	<b>-3,017</b>	<b>0,399</b>	<b>1,549</b>	<b>-1,709</b>	<b>-7,974</b>	<b>-3,900</b>	<b>-33,123</b>