

“Montea serveert alweer topcijfers”

Uit het departement: “Kwaliteit als groeimotor”



Montea (-0,4%) publiceerde opnieuw een set van forse groeicijfers, die boven de verwachting van KBC Securities uitkwamen. Omwille van de forse koersstijging over de voorbije 12 maanden wordt het aandeel daar niet voor beloond door beleggers, maar een hoger koersdoel verradt dat de hoge verwachtingen van onze analisten blijkbaar niet hoog genoeg lagen. We fietsen u door de cijfers van deze logistieke vastgoedparel, waar kwaliteit de belangrijkste groeimotor blijft

Cijferoverzicht

- EPRA resultaat van 24,2 miljoen euro, vlot 51% meer dan een jaar eerder
- EPRA resultaat per aandeel van 1,65 euro ligt 22% boven het niveau van een jaar eerder (te wijten aan aandelenuitgiftes in het kader van overnames die betaald werden in natura)
- EPRA intrinsieke waarde per aandeel steeg met 18% tot 40,8 euro sinds het einde van 2018.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille steeg 21% tot 192,3 miljoen euro sinds 31 december 2018.
- De bezettingsgraad klom naar 98,7% op het einde van het halfjaar en de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten op 1^{ste} vervaldatum bedraagt 8,2 jaar
- De gemiddelde rentekost bedroeg 2,2% in het eerste halfjaar. De indekkingsgraad bedroeg 93%
- De schuldratio klokte dankzij de kapitaalverhoging af op 41,5 %

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/06/2019 6 maanden	30/06/2018 6 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	32.110	23.127
VASTGOEDRESULTAAT	33.503	24.033
% t.o.v netto huurresultaat	104,3%	103,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-840	-812
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	32.663	23.221
Algemene kosten van de vennootschap	-2.301	-2.065
Andere operationele opbrengsten en kosten	-97	-41
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	30.266	21.115
% t.o.v vastgoedresultaat	90,3%	87,9%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-5.535	-4.751
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24.731	16.363
Belastingen	-535	-323
EPRA RESULTAAT per aandeel	24.195 1,65	16.040 1,35
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	304	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.280	16.089
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	38.584	16.089
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13.864	-1.725
RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-13.864	-1.725
NETTO RESULTAAT per aandeel	48.915 3,33	30.404 2,56

Operationeel uitmuntend

De winstcijfers overtreffen de verwachtingen van KBC Securities met vlot 11%, te danken aan meevallers op een heel aantal fronten. Reken daartoe de sterke groei van de portefeuille, de toegenomen operationele efficiëntie en een daling van de gemiddelde rentelast. Analist Alexander Makar noteerde dat de netto huurinkomsten 39% stegen op jaarbasis tot 32,1 miljoen euro, terwijl gemikt werd op 31,7 miljoen euro. De meevaller is te danken aan de ontwikkelings-/acquisitiepijplijn en een positieve ontwikkeling van de organische groei met 4,9% (2,1% indexatie, 2,8% minder leegstand). Het bedrijfsresultaat voor het resultaat op de portefeuille steeg met 43,3% op jaarbasis tot 30,3 miljoen euro, wat 1,1 miljoen euro meer was dan verwacht. Dat levert een operationele marge van 94,3% op.

Portefeuille

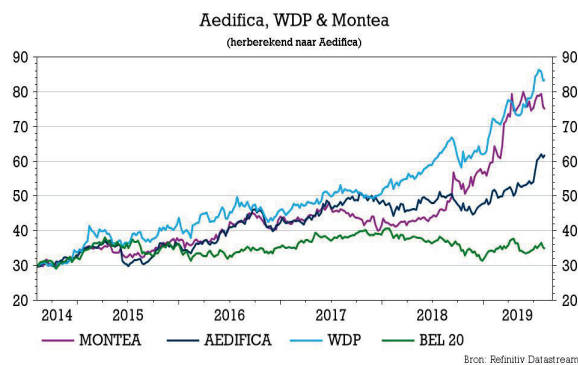
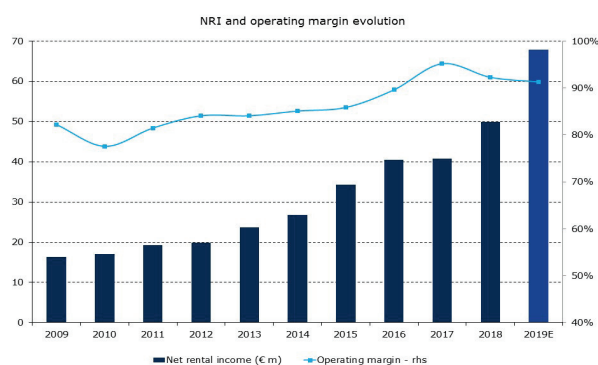
De “faire waarde” van de vastgoedportefeuille steeg in de eerste jaarhelft met 192,3 miljoen euro (+22%) tot 1,10 miljard euro, dankzij 70,2 miljoen euro nieuwe ontwikkelingen en 12 miljoen euro zonnepanelen. De groundbank bedraagt van 1,27 miljoen vierkante meter (waarvan 630 000 vierkante meter potentieel), waarvan 25% in optie is. Het rendement van de portefeuille daalde met 70 basispunten tot 6,33% en de gemiddelde lengte van de periode tot de eerste huurheronderhandeling bedraagt 8,2 jaar. De bezettingsgraad bedraagt 98,7%.

Balans

Sinds de start van 2018 is de schuldratio met zo'n 10 procentpunten gedaald tot 41,5%, voornamelijk dankzij de kapitaalverhoging in het eerste kwartaal van 2019. De rentelast daalde met basispunten tot circa 2,2% en de gemiddelde looptijd van de schuld bedraagt 4,4 jaar.

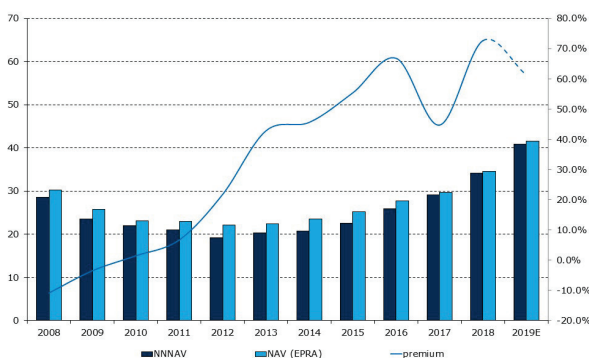
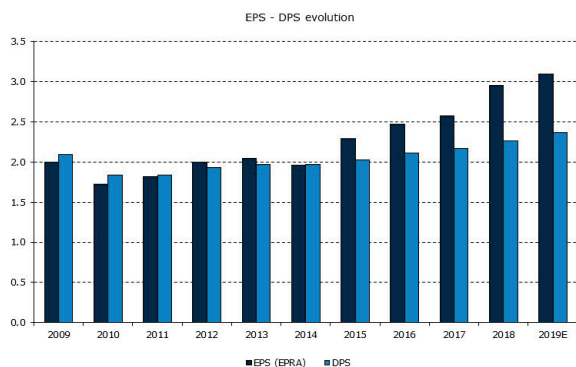
Vooruitzichten

Voor heel 2019 wordt een groei van het EPRA resultaat per aandeel vooropgesteld richting 3,25 euro, wat 10% meer is dan in 2018. Het dividend moet in dezelfde lijn toenemen tot 2,5 euro per aandeel, op basis van een uitbetalingsratio van 80%. De verkoop van het distributiecentrum te 's Heerenberg voor 24 miljoen euro moet afgerond worden in het derde kwartaal, maar staat niet in de weg dat de vastgoedportefeuille per einde 2019 een waarde van meer dan 1,1 miljard euro moet hebben, met een bezettingsgraad van meer dan 97,5%. De gemiddelde rentekost moet ongeveer 2,2% bedragen.



De mening van KBC Securities

Samengevat lagen de resultaten alweer hoger dan verwacht, met als orgelpunt een winstgroei per aandeel van 11%. Montea blijft dus voortdurend uitstekende resultaten opleveren, die van hoge kwaliteit zijn. Dat blijkt uit de bezettingsgraad van ca. 99% en de 8,2 jaar 'huurzekerheid'. In combinatie met een flexibele balans, gedreven door de kapitaalverhoging, koerst Montea naar een hoger niveau van winst- en dividendgeneratie dankzij een geoptimaliseerde balansstructuur die de autofinanciering op termijn zal verbeteren. KBCS is van mening dat de strategische grondbank een sterk ontwikkelingspotentieel heeft, terwijl het klantenbestand steeds meer wordt overgeheveld naar eindgebruikers in plaats van "triple net" contracten. Het koersdoel wordt opgetrokken van 72 naar 73 euro, terwijl het advies stabiel blijft op "Houden".



Auteurs: Tom Simonts, Senior Financial Economist KBC Group

"The Front Row"

Bijdrage door: KBC Securities

Gerelateerd:



Tom Simonts
Senior Financial Economist
KBC Groep



E-mail:
Tel:
Mobile:

tom.simonts@kbc.be
+32 2 429 37 22
+32 496 57 90 38

Address: KBC Groep
Havenlaan 2 (GCM)
B 1080 Brussels

Een samenwerking van KBC Groep.

Neem een kijkje op www.kbceconomics.be, www.kbcsecurities.com en www.kbc.be

In-/Uitschrijven op de mailing lijst van The Front Row?

Stuur een e-mail naar frontrow@kbc.be met vermelding "The Front Row" en/of "Notendop".

Disclaimer

Deze publicatie vormt een algemene duiding van de economische actualiteit en kan niet beschouwd worden als beleggingsadvies of als beleggingsaanbeveling met betrekking tot de beschreven financiële instrumenten, noch wordt er enige beleggingsstrategie voorgesteld. In sommige gevallen kan deze publicatie evenwel verwijzen naar en samenvattingen bevatten van beleggingsaanbevelingen van andere entiteiten van de KBC-groep.

De informatie opgenomen in deze publicatie mag worden hergebruikt, op voorwaarde dat dit wordt aangevraagd en dat KBC expliciet met dit hergebruik heeft ingestemd. Het hergebruik moet in ieder geval beperkt blijven tot de tekstuele informatie. KBC Bank heeft beroep gedaan op de door haar betrouwbaar geachte bronnen voor de informatie opgenomen in deze publicatie. De accuraatheid, volledigheid en tijdigheid van de informatie wordt evenwel niet gegarandeerd. Er wordt niet gewaarborgd dat de voorgestelde scenario's, risico's en prognoses de marktverwachtingen weerspiegelen noch dat ze in realiteit tot uiting zullen komen.

KBC Groep NV noch enige andere vennootschap van de KBC-groep (of enige van hun aangestelde) kunnen aansprakelijk gesteld worden voor enige schade, rechtstreeks of onrechtstreeks, die het gevolg is van de toegang tot, de consultatie of het gebruik van de informatie en de gegevens vermeld in deze publicatie of op de websites www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.kbcprivatebanking.be en www.kbceconomics.be/nl.html.

KBC Groep NV – onder toezicht van de FSMA – www.kbc.com