

“VGP bezegelt met nieuwe JV nu al een sterk 2020”

Uit het departement: “Allianz is mijn allerbeste vriend”



VGP (+3,8%) publiceerde haar eerste kwartaal resultaat waarin een nieuwe joint-venture met Allianz werd aangekondigd voor de ontwikkeling van het VGP Park München. In de overeenkomst wordt aangegeven dat alle ontwikkelingskosten door zowel Allianz als VGP worden gedragen. De transactie zal naar verwachting in de 1H20 worden afgerond. Omdat de ontwikkelingsmarge geboekt zal worden bij oprichting, zal 2020 (opnieuw) een erg sterk jaar worden. VGP bevestigt dan ook het voornemen om haar dividend uit te keren.

Nieuwe JV met Allianz

De nieuwe 50/50 joint-venture met Allianz heeft betrekking op het VGP Park München (270 000 vierkante meter, met geschatte huurinkomsten van 29,2 miljoen euro eens dit volledig gebouwd en verhuurd zal zijn). In tegenstelling tot de andere joint-ventures zal deze versie zich in eerste instantie richten op de ontwikkeling van het VGP-park München, wat betekent dat alle ontwikkelingskosten door zowel Allianz als VGP worden gedragen. Een belangrijke opsteker is alvast dat VGP al haar kapitaal sneller zal kunnen recyclen, wat ten goede komt aan haar toch al sterke liquiditeitsprofiel.

Op het moment van inbreng in de joint-venture zal VGP de initiële cashopbrengst ontvangen om het pro-rata deel van de ontwikkelingskosten tot die datum te dekken. De verkoopopbrengst wordt ontvangen op het moment dat de gebouwen worden opgeleverd en is gebaseerd op vooraf overeengekomen marktrendementen. Alle toekomstige financieringsbehoeften zullen gezamenlijk door beide partners worden uitgevoerd op basis van hun pro rata-belang.

De initiële looptijd van de overeenkomst bedraagt 10 jaar met een mogelijke verlenging van 5+5 jaar. Verder is de opzet van het beheer en de governance vergelijkbaar met die van de twee andere joint-venture met Allianz. Dat wil zeggen dat VGP de enige asset-, vastgoed- en ontwikkelingsmanager van het nieuwe bedrijf zal zijn.

Operationele hoogtepunten van het eerste kwartaal

VGP tekende en vernieuwde in het eerste kwartaal voor 7,6 miljoen euro huurinkomsten, aangedreven door 5,9 miljoen euro aan nieuwe huurcontracten. De totale gecontracteerde huurcontracten op jaarbasis stegen met 3,2% tot 159,9 miljoen euro. Tot nu toe was de impact van Covid-19 op de huurbetalingen beperkt en werden bijna alle verschuldigde betalingen op tijd ontvangen.

- De groep heeft op dit moment 37 projecten in aanbouw voor een totaal van 865 000 vierkante meter aan toekomstig verhuurbaar oppervlak. Die projecten zullen naar verwachting 54,4 miljoen euro aan nieuwe huur opleveren (op jaarbasis) eens ze volledig gebouwd en verhuurd zijn. Per einde kwartaal was alvast 72% van die oppervlakte voorverhuurd.
- De bouw van alle voorverhuurde ontwikkelingsprojecten werden ondertussen weer hervat, met een minimale impact op de tijdslijnen. Speculatieve ontwikkelingen zijn waar mogelijk bevroren. In het eerste kwartaal heeft VGP 3 projecten opgeleverd voor een totaal van 54 000 vierkante meter, wat overeenkomt met 2,5 miljoen euro aan geannualiseerde gecontracteerde huurcontracten.
- VGP kocht een extra 0,56 miljoen vierkante meter grond, voornamelijk in Tsjechië (66,1%). Dit brengt de totale beveiligde grondbank op 6,67 miljoen vierkante meter (met een bruto verhuurbare oppervlakte van 3,03 miljoen vierkante meter). Bovendien zijn er voor 1,97 miljoen vierkante meter aan grondpercelen geïdentificeerd, die een ontwikkelingspotentieel van 0,99 miljoen vierkante meter aan toekomstig verhuurbaar oppervlak vertegenwoordigen.

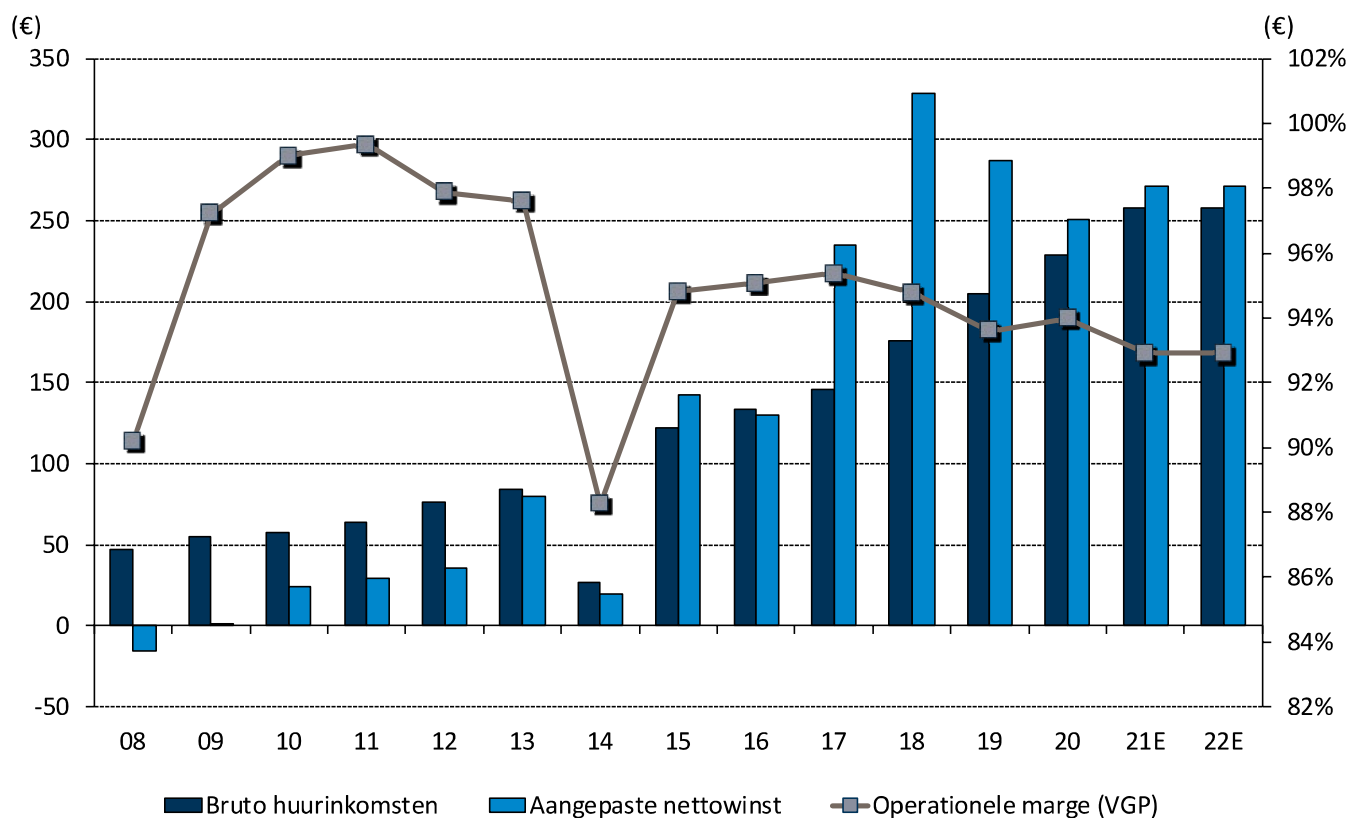
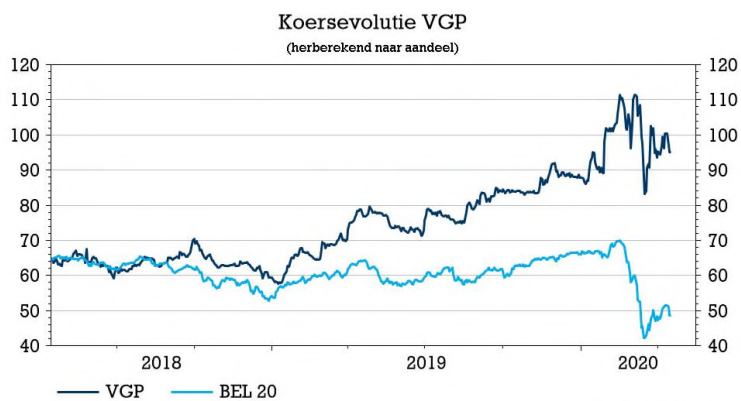
Balans en liquiditeit

VGP heeft voldoende kasmiddelen beschikbaar in de Joint Ventures en verwacht dat het zijn gezonde liquiditeitspositie zal kunnen behouden door de aankomende transacties die gepland zijn op einde van juli 2020 en november 2020. Voorts beschikt VGP over een onbenutte doorlopende kredietfaciliteit met een resterende looptijd van circa 3 jaar voor een totaalbedrag van 150 miljoen euro. Die liquiditeit is van groot belang om een sterke kapitaal en kaspositie te behouden, daarom bekijkt het management voortdurend haar kapitaalmarktopties om de investeringspijplijn en eventuele opportunistische investeringsmogelijkheden te financieren wanneer deze zich voordoen.

De mening van KBC Securities

Onze analist is positief over de nieuwe joint-venture met Allianz, onder meer omdat dat VGP toelaat om de ontwikkelingskosten te delen en haar geïnvesteerde kapitaal sneller te recycleren. Dat komt ten goede aan de toch al sterke liquiditeitspositie én aan het ontwikkelingsresultaat in 2020. Dat wordt een sterk jaar, dankzij het ontwikkelingspotentieel van het Münchense park. Dat het dividend over 2019 (60,4 miljoen euro in totaal) zal worden uitgekeerd mag dan ook niet verbazen.

Het aandeel blijft op de Top Pick lijst van KBC Securities noteren, naast Barco, HAL Trust, AB Inbev, Ahold Delhaize, ArgenX, ASM International, D'Ieteren, Flow Traders, UCB, WDP, Agfa, Basic-Fit, Fugro, Orange Belgium, Recticel en Sipef.



Auteurs: Tom Simonts, Senior Financial Economist KBC Group Economics

“The Front Row”

Bijdrage door: KBC Securities

Gerelateerd:



Tom Simonts
Senior Financial Economist
KBC Group Economics and Markets



E-mail: tom.simonts@kbc.be
Tel: +32 2 429 37 22
Mobile: +32 496 57 90 38

Address: KBC Groep
Havenlaan 2 (GEM)
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