

“VGP-trein blijft voortdenderen”

Uit het departement: “E-commerce”



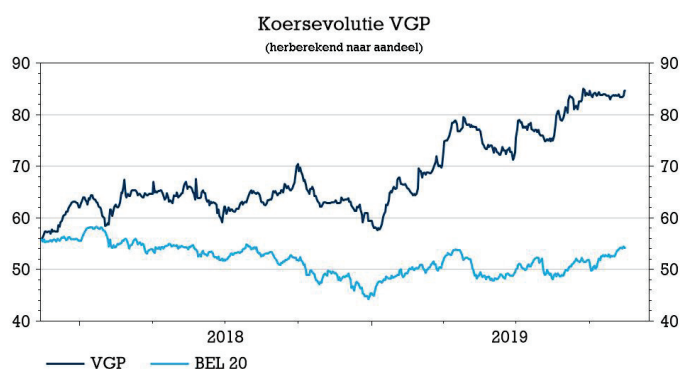
Vastgoedgroep VGP (+3%) gaf een kwalitatieve trading update over de eerste 10 maanden van het jaar en stelde de beleggers daarmee andermaal niet teleur. De groep ziet nog steeds een sterke vraag naar industriële ruimte in de buurt van grote bevolkingsgebieden, voornamelijk dankzij e-commerce. Wat de auto-industrie betreft, zet de onderneming wel enige aarzeling, maar dat mag de pret niet derven. De doelstelling om minstens drie transacties af te wentelen op de joint ventures blijft behouden. En zo ook het KBCS koersdoel.

Highlights

- VGP tekende tot dusver in 2019 39,3 miljoen euro extra huuropbrengsten op tot een recordniveau van 143,6 miljoen euro, 38% meer op jaarbasis. bruto jaar-huurinkomsten stegen tot 143,6 miljoen euro.
- VGP ontwikkelt vandaag 34 projecten met een totaal verhuurbaar oppervlak van 705.000 vierkante meter (41% in Duitsland, 16% in Spanje, 15% in Nederland, 11% in Tsjechië. Dat recordniveau is niet enkel indrukwekkend, maar ligt ook een pak hoger dan de verwachte jaarlijkse ontwikkelingsvolumes op lange termijn.
- Ongeveer 57% van de projecten die in aanbouw zijn nu al voor-verhuurd. Dat zou kunnen stijgen tot circa 75% binnen de 6 maanden. In de eerste jaarhelft was 70% van de projecten in aanbouw al voor-verhuurd.
- VGP leverde 255 000 vierkante meter aan verhuurbaar oppervlak op, verdeeld over 16 projecten. Die worden verhuurd met een jaarlijkse huuropbrengst van 12,7 miljoen euro.

Grondbank

- VGP is erin geslaagd haar grondpositie te handhaven op 6,18 miljoen vierkante meter (waarvan 2,8 miljoen vierkante meter verhuurbaar oppervlak, de helft in Duitsland) na toevoeging van 2,5 miljoen vierkante meter.
- VGP heeft nog eens 830.000 vierkante meter aangestipt als “interessant”. De onderhandelingen voor ontwikkeling zijn lopende (ongeveer 14% van het verhuurbare oppervlak van de huidige grondbank). Dat zou nog eens 1,5 jaar aan projecten kunnen opleveren a ratio van 125.000 vierkante meter per kwartaal.



Financiering

VGP verwacht haar doelstelling van ten minste drie transacties per jaar te kunnen halen met haar joint ventures (50-50% met Allianz). In de eerste jaarhelft van 2019 verzekerde VGP zich al van een deal ter waarde van 125 miljoen euro, via de eerste joint venture, gevolgd door nog eens 96 miljoen per einde juli via de tweede joint venture. VGP verwacht einde november een derde closing ter waarde van 130 miljoen euro, via de eerste joint venture. Dat zorgt voor een erg welkome recyclage van kapitaal, dat opnieuw in de portefeuille kan worden geïnvesteerd. Daarnaast heeft VGP een kredietlijn verkregen voor 59 miljoen euro.

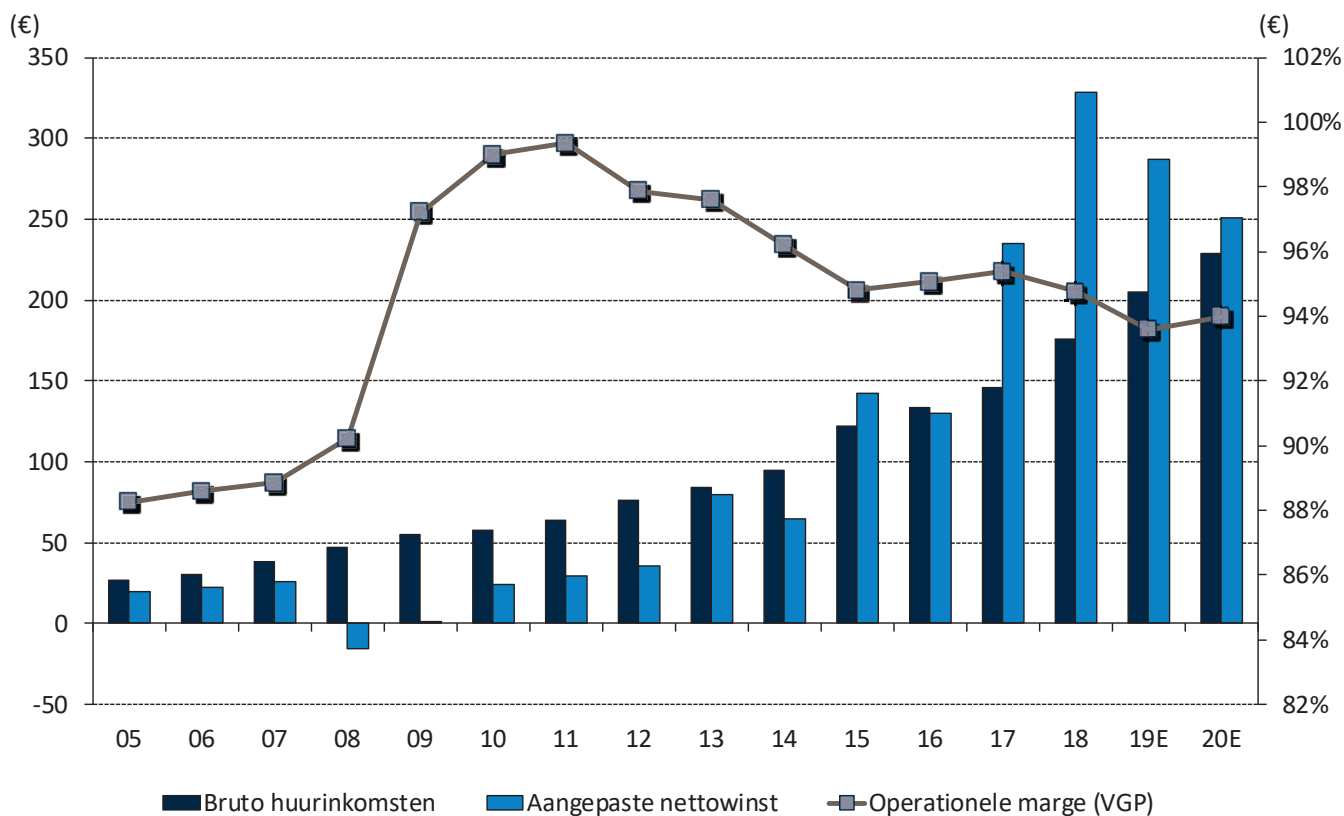
Business model

KBC Securities verwacht dat VGP een sterke groei van het bedrijfsresultaat zal laten zien, aangestuurd door vijf factoren:

1. Ten eerste wordt een groot deel bepaald door de ontwikkelingsactiviteiten van de onderneming, waardoor de onderneming in staat wordt gesteld opgebouwde waarderingwinsten te boeken.
2. Een tweede inkomstenstroom zijn de huurinkomsten, die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de portefeuille van VGP.
3. Een derde factor is de joint venture. Een uitbreiding van de JV-portefeuille leidt tot hogere huuropbrengsten, hogere servicekosten en een hogere winstdeling van de JV.
4. Een vierde drijfveer zijn de inkomsten uit vastgoed- en facilitymanagement.
5. Ten slotte genereert VGP ook inkomsten door het uitvoeren van ontwikkelingsprojecten voor derden en geassocieerde deelnemingen, inkomsten uit vastgoedontwikkeling genaamd.

De mening van KBCS

De operationele ontwikkelingen tonen duidelijk de positieve omgeving aan voor VGP. Maar liefst 34 projecten zijn in aanbouw, en dat is een record, met een record verhuurbaar oppervlakte van 705.000 vierkante meter. Het overtreft de verwachte jaarlijkse ontwikkelingsvolumes op lange termijn. De grondbank wordt op een hoog niveau gehouden, waardoor het toekomstige ontwikkelingspotentieel gewaarborgd blijft. De koers van het aandeel nadert het koersdoel van KBCS (85 euro). Het advies blijft evenwel 'Kopen'.



Auteurs: Tom Simonts, Senior Financial Economist KBC Group
Bijdrage door: KBC Securities
Gerelateerd:

"The Front Row"



Tom Simonts
Senior Financial Economist
KBC Groep



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