Wereldhave Belgium: Oplossing voor Carrefour in de maak

DE TRADING UPDATE OVER het eerste kwartaal vermeldde een beperkt aantal cijfers, met name de huuropbrengsten en het courant resultaat per aandeel. De huuropbrengsten daalden van 12,9 naar 12,6 miljoen euro. Er was de verkoop van het gebouw Madou eind januari (voor 16,5 miljoen euro), evenals lagere inkomsten uit de parking van het winkelcentrum Shopping 1 in Genk. De opening van de uitbreiding en vernieuwing van het winkelcentrum in Doornik vond plaats op 12 april 2018, zodat er nog geen bijdrage was in het eerste kwartaal. Voor het volledige jaar verwachten we wel een heel lichte toename van de huurinkomsten dankzij deze opening.

	17KW1	18KW1
Huuropbrengsten (m euro)	12,9	12,6
Courant resultaat per aandeel	1,36	1,39
	31/12/17	**31/03/18**
Schuldgraad	29,0 %	28,4 %
Waarde portefeuille (m euro)	786,747	787,568
Waarde ontwikkelingen (m euro)	66,817	89,764
Bezettingsgraad winkelcentra	94,9 %	95,2 %
Bezettingsgraad kantoren	91,7 %	90,3 %
Intrinsieke waarde per aandeel	89,25	90,85

De lagere huuropbrengsten verhinderden niet dat een hoger courant resultaat per aandeel neergezet werd. Dat steeg van 1,36 naar 1,39 euro per aandeel. De GVV (Gereglementeerde Vastgoed Vennootschap) kon profiteren van lagere kosten na enkele initiatieven vorig jaar.

Voor de bezettingsgraad van de winkelcentra was er goed nieuws, want deze steeg van 94,9 % eind 2017 naar 95,2 % eind maart 2018. Zo kon de leegstand in de winkelcentra Shopping 1 te Genk en Ring Shopping in Kortrijk wat verlaagd worden. Bij de kantoren (slechts 11 % van de portefeuille) daalde de bezettingsgraad van 91,7 % naar 90,3 %, uitsluitend het gevolg van de verkoop van een 100 %-verhuurd gebouw.

Uit de summiere trading update kunnen we ook nog afleiden dat er een positieve herwaardering van het vastgoed was ten bedrage van 0,821 miljoen euro. Het management ging ook dieper in op de Carrefour-problematiek. Carrefour had eerder aangegeven om zijn winkels in Luik en Genk te willen sluiten, maar in Luik maakte het geen gebruik van de opzegmogelijkheid, waardoor het nog 3 jaar langer huurder zal blijven. Eerder hadden we al vernomen dat Carrefour omwille van de wet-Renault niet zou overgaan tot de sluiting van die winkel.

Eigenlijk stond Wereldhave Belgium niet weigerachtig tegenover het vertrek van Carrefour in Luik, de GVV heeft immers al sinds enige tijd enkele andere kandidaat huurders voor de site naast haar winkelcentrum Belle Île. Waarschijnlijk zal er nu een oplossing uitgewerkt worden samen met Carrefour (een supermarkt in plaats van een hypermarkt en vrijgekomen ruimte voor derden).

Ondertussen werd het dividend geknipt (op 20 april) en opmerkelijk hierbij is dat geopteerd kan worden voor een dividend in aandelen, de eerste keer in de geschiedenis van deze GVV. Het is wat verwonderlijk want de schuldgraad is met 28,4 % al relatief laag. We denken dat het ingegeven is door de strategie van de Nederlandse moedermaatschappij om haar schuldgraad van 40,3 % eind 2017 terug te brengen in een vork van 35 % tot 40 % en daartoe moet blijkbaar ook het Belgische filiaal bijdragen.

Met een koers/courant resultaat van 17 en dit na het knippen van het dividend is het aandeel wat minder aantrekkelijk geworden in vergelijking met begin februari 2018 (zie onze update op de VFB-website).

Gert De Mesure
Redactie 20 april 2018
Koers Wereldhave Belgium 97,40 euro
www.wereldhavebelgium.com