

**Belgische GVV,s: overzicht**

(koersen 5 juli 2016)	Koers	mkt cap	koersprestatie sinds		NAV*	premie/disc.(-)	netto dividend**	netto dividend rendement**	schuld%*
			30/12/15	30/12/14					
Aedifica	67,70	959,30	11,8%	20,9%	42,91	57,8%	1,50	2,2%	42,60%
Ascencio	63,40	403,52	6,1%	10,2%	48,18	31,6%	2,23	3,5%	44,40%
Befimmo	57,04	1313,13	3,7%	-5,7%	54,67	4,3%	2,52	4,4%	47,42%
Care Property Invest	18,55	244,58	22,0%	15,9%	7,50	147,3%	0,46	2,5%	45,21%
Cofinimmo	104,30	2193,45	6,0%	7,6%	88,76	17,5%	4,02	3,8%	38,80%
Home Invest B.	101,05	318,09	9,1%	19,6%	62,87	60,7%	2,95	2,9%	42,85%
Interinvest Offices	25,08	407,28	2,9%	10,5%	19,38	29,4%	1,25	5,0%	48,00%
Leasinvest RE	111,00	548,21	19,2%	19,4%	72,20	53,7%	3,43	3,1%	57,68%
Montea	44,50	442,86	13,5%	29,6%	23,68	87,9%	1,48	3,3%	54,80%
QRF	27,70	124,18	2,9%	6,9%	23,62	17,3%	0,96	3,5%	48,74%
Retail Estates	81,00	718,17	2,5%	19,5%	53,48	51,5%	2,34	2,9%	49,95%
VastNed Retail Belgium	55,00	381,65	-1,8%	-5,2%	48,82	12,7%	1,83	3,3%	27,00%
Warehouses Estates	62,27	197,17	1,1%	-1,9%	42,42	46,8%	2,51	4,0%	35,87%
WDP	82,35	1490,54	1,4%	31,8%	42,10	95,6%	2,92	3,5%	56,00%
Wereldhave Belgium	111,50	773,70	1,4%	6,4%	83,08	34,2%	3,58	3,2%	26,50%
Xior	35,51	172,49	33,0%	n.r.	23,53	50,9%	0,82	2,3%	43,50%
Bel-20	3284,0		-11,3%	0,2%					
EPRA Belgium	1283,03		5,5%	12,7%					
EPRA Eurozone	2359,41		0,8%	14,6%					

*: situatie 31 maart 2016

**: na 27% R.V.

Bij dit overzicht van de Belgische GVV's (of vastgoedbevaks) dienen enkele kanttekeningen gemaakt te worden (zie volgende bladzijde):

VFB vzw, correspondentieadres : Blarenberglaan 4 2800 Mechelen Tel.: (015) 21 51 60

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De VFB kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden veeveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.



- de roerende voorheffing voor Aedifica en Care Property Invest bedraagt in dit overzicht nog 27%. Dat wordt vanaf volgend jaar terug 15%. De resultaten van Care Property Invest worden door deze fiscale aanpassingen sterk beïnvloed, daar een verlaging/verhoging van de roerende voorheffing onmiddellijk doorgerekend wordt aan de huurders. In principe gaat het niet om huurders, maar om leaseneemers (onroerend leasing). Op deze problematiek zullen we later dit jaar dieper ingaan in het VFB-magazine.
- Uit de evolutie van de prestaties blijkt duidelijk het defensieve karakter van de GVV's. Bij de prestaties dient nog het dividend eraan toegevoegd te worden
- De kolom met de premies geven we louter mee als illustratie, maar mag geen basis zijn om aan- of verkoopbeslissingen te nemen. Zoals we al herhaaldelijk vermeld hebben, is de hoge premie functie van het rendement op eigen vermogen. Hoe hoger dat rendement, hoe hoger de premie.
- Een parameter om de waardering van de GVV's onderling te vergelijken is de koers/winst, waarbij we als winst het netto courante resultaat (zonder de boekhoudkundige waarde-aanpassingen) gebruiken. In een volgend nummer van het VFB-magazine zullen we hierop terug komen.
- De Belgische GVV's doen het ook beter dan hun Europese collega's. In het verleden hebben we al gemerkt dat de grote Europese vastgoedgroepen een grotere correlatie hebben met de Europese aandelenindices dan de Belgische GVV's. Het omgekeerde geldt natuurlijk ook: als de Europese aandelenindices goed presteren, zullen de Belgische GVV's achterblijven.
- Er moet aandacht besteed worden aan de schuldgraad. Hoe hoger deze is, hoe minder sterk de GVV kan groeien door zijn schuldgraad verder te verhogen. De kans op een kapitaalverhoging (met mogelijke winstverwatering) wordt dan ook groter. Sommige GVV's lossen dit deels op door hun pay-out te laten dalen tot het wettelijke minimum van 80%. Met die 20% winstreservering en bijkomend door een dividend in aandelen kan er toch nog in groei geïnvesteerd worden met een minimale winstverwatering.
- Het netto dividendrendement van Xior komt laag uit, daar 2016 nog niet het volledige potentieel weergeeft van de laatste investeringen.

Gert De Mesure (6 juli 2016)

VFB vzw, correspondentieadres : Blarenberglaan 4 2800 Mechelen Tel.: (015) 21 51 60

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De VFB kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.