

Belgische GVV's: overzicht (11 april 2021)

(koersen 9 april 2021)

	Koers	Beurs- waarde**	sinds		NAV	premie/disc.(-)	netto dividend*	netto dividend rendement	schuld%
			30/12/19	30/12/20					
Aedifica	100,80	3.335,1	-11,0%	2,5%	65,59	53,7%	2,81	2,8%	43,20%
Ascencio	47,40	312,6	-14,1%	-1,1%	53,84	-12,0%	2,56	5,4%	47,60%
Befimmo	35,35	1.005,6	-34,7%	-2,6%	58,85	-39,9%	1,58	4,5%	36,80%
Care Property Invest	25,20	650,3	-14,6%	-6,3%	15,34	64,3%	0,68	2,7%	46,30%
Cofinimmo	126,60	3.426,0	-3,4%	3,9%	95,30	32,8%	4,06	3,2%	46,10%
Home Invest B.	111,50	367,9	-2,2%	-3,5%	94,33	18,2%	3,47	3,1%	52,40%
Immo Moury	47,40	22,0	-3,3%	-0,4%	49,50	-4,2%	1,49	3,1%	18,15%
Inclusio	21,00	150,9	n.b.	-7,5%	20,59	2,0%	n.b.	n.b.	9,17%
Intervest Offices	21,75	547,3	-15,0%	-3,5%	21,46	1,4%	1,07	4,9%	43,00%
Leasinvest RE	74,70	442,7	-33,9%	-4,0%	82,20	-9,1%	3,68	4,9%	55,58%
Montea	90,60	1.451,7	11,9%	-2,7%	50,88	78,1%	1,98	2,2%	38,00%
QRF	11,80	84,4	-27,4%	4,0%	16,43	-28,2%	0,56	4,7%	49,28%
Retail Estates	60,20	762,5	-28,2%	1,9%	62,29	-3,4%	3,08	5,1%	52,93%
VastNed Retail Belgium	27,30	138,6	-38,9%	13,8%	46,28	-41,0%	1,44	5,3%	28,50%
Warehouses Estates	43,00	136,2	-28,3%	1,4%	50,14	-14,2%	2,21	5,1%	46,10%
WDP	29,04	5.073,7	26,9%	2,8%	13,50	115,1%	0,56	1,9%	46,60%
Wereldhave Belgium	45,90	381,9	-46,8%	16,8%	78,20	-41,3%	2,80	6,1%	29,99%
Xior	46,90	1.184,5	-7,1%	-4,5%	31,34	49,6%	0,95	2,0%	54,18%
Bel-20	3.941,7		-0,4%	8,8%					

*: na 30% R.V., 15% voor Aedifica en CPI

** : in miljoen euro

Opmerking: Inclusio zal over 2020 geen dividend uitkeren.

Gert De Measure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur 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 verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopic, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Measure.

Prestaties sinds begin 2021

2021 is tot dusver geen goed jaar gebleken voor de Belgische GVV's. De FTSE EPRA Nareit Belgium/Luxembourg index staat op een beperkt verlies van 1%, terwijl de Bel-20 8,8% hoger noteert. Zoals steeds zijn er op individueel vlak grote verschillen. We merken bijkomend op dat GVV's uit hetzelfde vastgoedsegment dit jaar een grote divergentie in prestatie tonen in vergelijking met eerdere periodes.

GVV's in winkelvastgoed staan aan de winnende kant tot dusver in 2021. Dit heeft natuurlijk te maken met de zwakke prestatie in 2020. Beleggers beseffen geleidelijk dat de koersen in 2020 te ver doorgeschooten waren en maken zich nu op voor een zeker herstel in 2021, met normaliter hogere koers tot gevolg.

De niet-afhoudende acquisitiegolf bij Cofinimmo heeft dit jaar een positieve invloed op de koersontwikkeling en daarmee scheidt het zich af van de zuivere sectorgenoten in zorgvastgoed. Terwijl Aedifica het 1,4% minder goed doet dan Cofinimmo, hinkt Care Property Invest achterop met een verlies van 6,3% dit jaar. CPI liet zich niet onbetuigd qua acquisities, maar we vrezen dat de hoge waardering eind 2020 de koers dit jaar parten speelt.

Hetzelfde mag gezegd worden van Xior (ook koersdruk door kapitaalverhoging) en Montea. WDP houdt daarentegen beter stand dit jaar en dat heeft ongetwijfeld te maken met het duidelijke groeiparcours van zijn courant resultaat per aandeel dat het vooropstelt voor de volgende jaren.

De mindere prestaties van Xior, Montea, Home Invest Belgium zijn ons inziens ook het gevolg van hun relatief goede prestaties in 2020. De liefde voor Inclusio lijkt ook wat bekoeld, het feit dat de groep dit jaar geen dividend uitkeert, is hier misschien niet vreemd aan.

En natuurlijk last but not least is er de stijging van de langetermijnrente dit jaar. Sinds begin dit jaar is het rendement op de Belgische OLO op 10 jaar met meer dan 0,40% gestegen. We staan nu terug op het niveau van begin 2020.

Wereldhave Belgium	16,8%
VastNed Retail Belgium	13,8%
Bel-20	8,8%
QRF	4,0%
Cofinimmo	3,9%
WDP	2,8%
Aedifica	2,5%
Retail Estates	1,9%
Warehouses Estates	1,4%
Immo Moury	-0,4%
Ascencio	-1,1%
Befimmo	-2,6%
Montea	-2,7%
Home Invest B.	-3,5%
Interinvest Offices	-3,5%
Leasinvest RE	-4,0%
Xior	-4,5%
Care Property Invest	-6,3%
Inclusio	-7,5%



Gert De Measure (11 januari 2021)

Gert De Measure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur 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 verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopic, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Measure.