

Vastgoedaandelen

Vastgoedaandelen zijn aandelen die zijn gekoppeld aan een vastgoedbedrijf of vastgoedportefeuille. Vroeger stonden deze bekend onder de naam van 'vastgoedbevak'. Nu worden deze 'gereguleerd vastgoedvennootschap (GJV) genoemd. Dit kan zowel logistiek, winkel als residentieel vastgoed omvatten. Beleggers kopen deze aandelen om te profiteren van de opbrengsten van het vastgoedbedrijf, zoals huurinkomsten of waardestijging van de onderliggende gebouwen.

De renteklim, de hoge bouwkosten en de recessievrees hebben rake klappen uitgedeeld aan de vastgoedaandelen. Veel vastgoedfondsen die de perceptie hadden een tamelijk risicovrije belegging te zijn, verloren sinds het jaarbegin een derde tot meer dan de helft van hun beurskoers. De soms uitzinnige premies die beleggers bereid waren te betalen, zijn verdwenen. De vastgoedsector is de pineut op de beurs dit jaar. Het ene aandeel deelt meer in de klappen dan het andere. De vastgoedvennootschappen die de huur kunnen indexeren en klanten hebben die de hogere huur kunnen ophoesten, zijn beter beschermd. De projectontwikkelaars doken ook lager. De correctie volgt na enkele uitstekende jaren. Vorig jaar leverde het vastgoed op het Brusselse koersbord een rendement op van ruim 20 procent, inclusief de uitgekeerde dividenden.

De vastgoedbedrijven hebben meer dan een decennium geprofiteerd van de ultralage rente. Voor het eerst worden ze met een compleet andere omgeving geconfronteerd. Vastgoedspelers die zich met kredieten financieren kunnen niet meer genieten van goedkope financiering. De renteklim heeft ook tot gevolg dat beleggers een hoger rendement van vastgoed eisen, want de dividenden staan in concurrentie met de hogere coupons van obligaties. De vastgoedspelers die met een hoge premie noteerden tegenover de waarde van hun gebouwen krijgen nu de zwaarste klappen. Het gaat hierbij vooral om logistiek en zorgvastgoed.

Het is ook niet alleen het rentepeil dat meespeelt. De risico's kunnen van overal komen. Een rusthuisuitbater die bescherming zoekt tegen schuldeisers, veroorzaakt ook een daling van de aandelenkoers van het zorgvastgoed. Winkelvastgoed heeft ook zijn specifieke risico's denken we maar aan de corona crisis tijdens dewelke shoppingcentra de deuren moesten sluiten. Huurders kunnen het pand ook verlaten waardoor de economische omgeving ook een grote rol speelt.

Retail Estates

Retail Estates is een vastgoed aandeel dat belegt in baanwinkels en is actief in België en Nederland. Het beschikt over een hoge bezettingsgraad omdat het bedrijf vooral gebouwen heeft in de periferie waar minder leegstand is in vergelijking met de steden. Het aandeel kon de koersdaling relatief beperkt houden.

VGP

De logistieke bedrijven VGP en WDP kregen dit jaar sterke klappen. VGP daalde zelfs met 70%. Beide bedrijven noteerden echter ook met een gigantische premie van 100% ten opzichte van de intrinsieke waarde van de onderliggende gebouwen. Beleggers vergeleken het karige rente op het spaarboekje met het dividendrendement van 2% en waren ook verblind door de koersdoelen van menig analist.

VGP is risicovoller dan het klassieke logistiek vastgoed omdat deze onderneming de ontwikkelde gebouwen niet verhuurt maar zo snel mogelijk doorverkoopt, doorgaans aan een joint venture met Allianz, waarvan het zelf de helft bezit. Beleggers en beurskranten applaudisseerden VGP de hemel in wegens dit superieure model. Sinds kort wil Allianz het vastgoed echter niet meer kopen en dus komt de samenwerking op losse schroeven te staan.

Aedifica

Aedifica is een Belgisch beursgenoteerd vastgoedbedrijf dat zich richt op de ontwikkeling, aankoop en verhuur van zorgvastgoed. Dit omvat onder andere woonzorgcentra, verpleeghuizen, klinieken en ziekenhuizen. Aedifica heeft zich net als vele andere vastgoedspelers voor een groot stuk ingedekt tegen een stijging van de rente. Maar ook deze vastgoedspeler verloor fors terrein en noteert nu met een *décote* (korting) in plaats van met een premie ten opzichte van de instrinsieke waarde. De rusthuisuitbaters kampen immers met sterk verslechterde omstandigheden zoals hogere personeelskosten, duurdere voeding en hogere energiekosten.

Nathalie De Rijcke

30 september 2022

Deze informatie is niet exhaustief. De in dit document verstrekte informatie is geen aanbod, beleggingsadvies of financiële dienst. De informatie is ook niet bedoeld om enig persoon/gebruiker aan te zetten tot het kopen of verkopen van enig product of afnemen van enige dienst van Karakter Invest, noch bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Een beslissing om te gaan beleggen in opgegeven instrumenten door Karakter Invest kan en mag uitsluitend worden gebaseerd op de informatie uit een definitief prospectus en een financiële bijsluiter (indien en voorzover vereist) alsmede andere informatie zoals (half)jaarresultaten van het betreffende instrument/product en na raadpleging van een professioneel beleggingsadviseur, waarmee een beleggingsovereenkomst bestaat. De fiscale behandeling is afhankelijk van elke investeerder afzonderlijk en kan in de toekomst veranderen. Het is daarom aanbevolen uw eigen fiscale adviseur te raadplegen. Resultaten die in het verleden werden behaald bieden geen enkele zekerheid met betrekking tot het huidige of toekomstige rendement. De informatie die is opgenomen in deze e-mail en in de eventuele bijlagen bij deze e-mail is strikt vertrouwelijk en mag noch geheel noch gedeeltelijk worden gereproduceerd en evenmin aan derden worden gecommuniceerd. Door deze e-mail te openen aanvaardt u het confidentieel karakter van deze informatie. Indien u het confidentieel karakter niet respecteert zal u gehouden zijn de mogelijke schade die Karakter Invest hierdoor lijdt te vergoeden. De informatie in de bijlagen

is afkomstig uit betrouwbare bron en wordt u enkel voor informatieve doeleinden bezorgd. Karakter Invest aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van de selectie of de hierin opgenomen informatie en aanbevelingen. Deze informatie kan te allen tijde zonder nadere aankondiging worden gewijzigd.