

Leasinvest: Geen fan van een depositorekening

DE OPBRENGST VAN DE kapitaalverhoging van oktober 2018 van 84 miljoen euro heeft niet lang werkloos (en renteloos) op de rekening gestaan. Zo werd in december 2018 Hangar 26-27 in Antwerpen gekocht voor 22,6 miljoen euro, in dezelfde maand werd de aankoop van twee kantoorgebouwen in het Luxemburgse bedrijvenpark EBBC afgerond voor 64,1 miljoen euro. Daar tegenover verkocht Leasinvest begin 2019 twee verdiepingen in een Luxemburgs kantoorgebouw voor 15,9 miljoen euro. Netto werd er sinds de kapitaalverhoging dus voor 70,8 miljoen euro gekocht.

Het was dus duidelijk dat de huurinkomsten in het eerste kwartaal van 2019 zouden stijgen. Die groeiden met 15% tot 17,165 miljoen euro. Opmerkelijk genoeg zorgden de bestaande gebouwen voor het gros van die groei van de huurinkomsten, met name van 9,3% dankzij een hogere bezettingsgraad in The Crescent te Brussel en in De Mot in Mechelen (beide actief in flexibele verhuurruimten), terwijl ook de nieuw opgeleverde gebouwen te Brussel, Montoyer 63 en Tree-square, een hogere bijdrage genereerden. Die hogere huurinkomsten stromen volledig door naar het resultaat en resulteren in een 41,4% stijging van het courant (of EPRA) resultaat. Door de kapitaalverhoging van oktober 2018 en de creatie van nieuwe aan-

delen was de groei van het courant resultaat per aandeel beperkt tot 17,3%.

Voor 2019 ziet het er relatief goed uit voor Leasinvest. De winstverwatering door de kapitaalverhoging van oktober 2018 zal heel goed opgevangen worden. Door relatief snel de verse middelen aan te wenden, blijft de schuldgraad relatief hoog (zie grafiek), kan de schuldfboom op een hoog niveau blijven spelen en wordt aldus de winstverwatering beperkt. Integendeel zelfs, we verwachten dat het courant resultaat per aandeel in 2019 met 5,4% zal toenemen.

Die schuldgraad is wel enkele procenten gedaald, maar de vrijgekomen financiële ruimte zal snel aangewend worden voor de nieuwe projecten en ontwikkelingen. We denken hierbij aan de ontwikkeling van een nieuw kantoorgebouw van 4.000 m² in de Brusselse Montoyerstraat (aankoop erfpacht in oktober 2018) en aan de kleine uitbreiding van het Oostenrijkse retail park (1.350 m²) na aankoop van een bijkomend stuk grond. In Luxemburg wordt er gewerkt aan de twee winkelcentra: in het Shoppingcenter Pommerloch wordt de parking vergroot en wordt een kleine uit-

(cijfers in miljoen euro)	18KW1	19KW1	Δ 18/19
Huurinkomen	14,611	17,165	17,5 %
Courant of EPRA resultaat	6,855	9,690	41,4 %
Courant resultaat p/a	1,390	1,630	17,3 %
Netto resultaat	6,860	12,388	80,6 %



breiding van het winkelcentrum voorzien. In het Shoppingcenter Schmiede vinden er grotere renovatiewerken plaats, alsook een uitbreiding van 8.000 m².

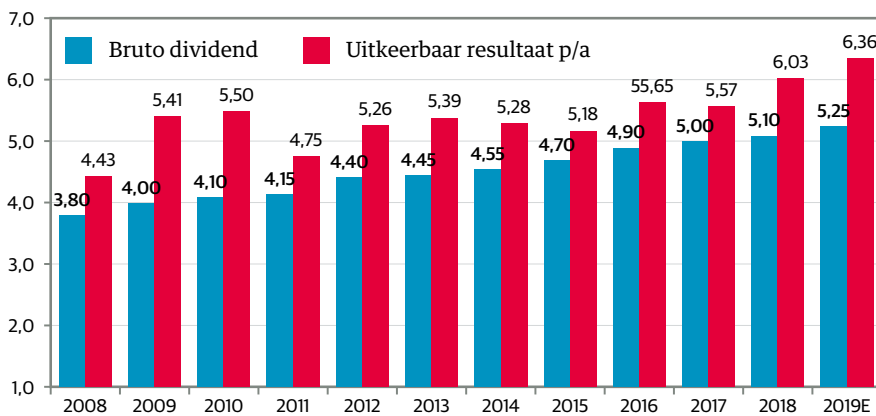
De goede kwartaalcijfers en de niet zo slechte vooruitzichten voor 2019 hebben de koers niet onberoerd gelaten. Daarenboven heeft de lage langetermijnrente de koers ook een handje geholpen. Met een netto dividendrendement van 3,6% en een koers/courant resultaat van 16,1 is Leasinvest in beperkte mate aantrekkelijk.

Gert De Mesure

Redactie 24 mei 2019

Koers Leasinvest 102,50 euro

www.leasinvest.be



Evolutie schuldgraad

