

Leasinvest RE: belangrijke ommekeer in derde kwartaal

In de loop van 2011 kende de bezettingsgraad van vastgoedbevak Leasinvest RE een negatieve evolutie: van 97,45 % eind 2010 daalde deze naar 92,57 % eind 2011. In 2012 kon die trend slechts ten dele gekeerd worden met een verbetering naar 94,45 % eind september 2012. De slechte prestatie van de Belgische kantoren (20,2 % van de portefeuille eind 2011) waar de bezettingsgraad eind 2011 naar 80,66 % daalde, moet met de vinger gewezen worden. Dat dergelijke evolutie impact heeft op de huurinkomsten, zal dan ook niemand verbazen. Zo daalden deze met 7,3 % in de eerste 6 maand van 2012, het uitkeerbare of courante resultaat daalde zelfs 11,1 %.

Tegen deze achtergrond betekenen de cijfers over het derde kwartaal van 2012 een belangrijke ommekeer. Zo stegen de huurinkomsten 16 % in dit derde kwartaal, waardoor de huurinkomsten na 9 maanden of 3 kwar-

talen in 2012 bijna op hetzelfde niveau uitkomen als deze na 9 maanden in 2011. Voor die goede prestatie tekenen enkele herverhuringen (vnl. Canal Logistics Brussels), alsook 2 belangrijke acquisities.

Een eerste (echt grote) acquisitie vond plaats in het Groothertogdom Luxemburg voor een bedrag van 74,5 miljoen euro (op een portefeuille van 506 miljoen euro eind juni 2012). Het betrof vastgoedcertificaten in het kader van een shopping center met een veertigtal winkels en een oppervlakte van 30.000 m². Met deze transactie neemt het belang van retail in de portefeuille verder toe van 20 % naar 29 % en daalt het gewicht van kantoren van 53 % naar 45 %. Vastgoed in het Groothertogdom is nu goed voor 51 % van de portefeuille.

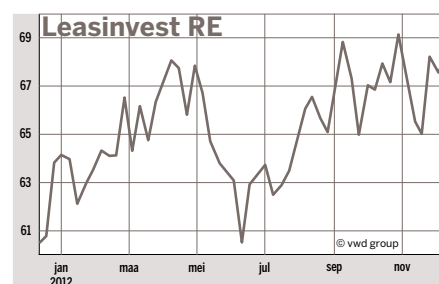
De andere operatie was al langer bekend, maar kwam pas in september 2012 in de portefeuille. Het gaat om het Rijksarchief Brugge dat verhuurd wordt aan de Regie der Gebouwen voor 25 jaar. Het totale investeringsbedrag bedraagt 17,5 miljoen euro en het verwachte rendement is 6,50 %.

Dankzij lagere rente

Als we even verder ingaan op de resultaten, dan zien we niet alleen dat de huurinkomsten na 9 maanden ongeveer stabiel zijn dankzij de inhaalbeweging in het derde kwartaal, maar dat het netto courante resultaat (basis voor de dividenduitkering) verbetert van 14,8 naar 15,3 miljoen euro, per aandeel is dat een stijging van 3,71 naar 3,81 euro. Dat hogere resultaat mag volledig op rekening geschreven worden van betere financiële resultaten door een daling van de financie-

ringskosten van 3,8 % naar 3,2 %. Met andere woorden, de Belgische vastgoedbevaks profiteren dus heel sterk van de dalende rente, iets wat sterk onderschat wordt in de markt.

Trekken we deze evolutie door over het volledige jaar, dan moet Leasinvest RE in staat zijn om een netto courant resultaat van minstens 5,10 euro per aandeel neer te zetten.



Vorig jaar bedroeg het bruto dividend 4,15 euro, zodat er zeker ruimte is voor een dividendverhoging. Spijtig genoeg zal een eventuele dividendverhoging beknot worden door een stijging van de roerende voorheffing van 21 % naar 25 %. Anders gezegd, om het negatieve effect van de hogere roerende voorheffing te neutraliseren, moet het dividend met 5,3 % verhoogd worden. Op de huidige koers zou het netto dividend rendement dan 4,9 % bedragen, niet onaantrekkelijk.

Het enige probleem is dat er geruchten zijn over een kapitaalverhoging en dat is op korte termijn nooit goed voor de koersevolutie. Enerzijds is er koersdruk doordat de nieuwe aandelen tegen een lagere koers uitgegeven worden, anderzijds is er de winstverwatering. We wachten af of de geruchten bewaarheid worden.



GERT DE MESURE

ANALIST VFB

REDACTIE 3 DECEMBER 2012

KOERS 67,50 EURO

WWW.LEASINVEST.BE