

Beurs bij de Lunch

Leasinvest: “Stabiele kwartaalcijfers”

Leasinvest RE	Advies:	HOUDEN	Huidige koers:	88.89 EUR
	Naam analist:	Koen Overlaet-Michiels	Koersdoel:	92 EUR
	ISIN code:	BE0003770840	Opwaarts potentieel:	3.5%
	<u>2014</u>	<u>2015E</u>	<u>2016E</u>	<u>2017E</u>
Winst per aandeel (EUR)	5.28	5.04	5.50	5.74
% groei j/j	0.3%	-4.5%	9.1%	4.4%
Koerswinst ratio	16.8x	17.6x	16.2x	15.5x
Bruto dividend (EUR)	4.50	4.55	4.60	4.80
% groei j/j	2.3%	1.1%	1.1%	4.3%
Dividendrendement (%)	5.1%	5.1%	5.2%	5.4%

Leasinvest RE is een bevak actief in Luxemburg en België met een 700 miljoen euro portefeuille. De bevak heeft zich strategisch sterker georiënteerd naar retail door de aankoop van twee grote shopping centra in Luxemburg. De kantoren in België worden geleidelijk afgebouwd.

De huurinkomsten van Leasinvest bleven in het eerste kwartaal nagenoeg stabiel op 12,6 miljoen euro, terwijl KBC Securities-analist Koen Overlaet-Michiels op 12,7 miljoen had gerekend. Hogere bijdrages afkomstig van de expansie in Zwitserland werden teniet gedaan door een negatieve vergelijkbare groei van 0,7% te wijten aan de renovatie van het Monnet-gebouw.

Het financieel resultaat (excl. IAS39) evolueerde van -3,6 miljoen euro naar -3,8 miljoen euro (KBCS -3,9) en was toe te schrijven aan de hogere schuld in combinatie met de lagere gemiddelde kosten verbonden aan schulden (van 3,66% naar 3,47%). Het courant nettoresultaat daalde van 5,8 naar 5,6 miljoen euro (KBCS 5,7), hetzij van 1,19 euro naar 1,13 euro per aandeel en in lijn met de verwachtingen.

Het kwartaalrapport bevestigde tevens de kwaliteit van de portefeuille van 758 miljoen euro. De bezettingsraad evolueerde van 96,2% naar 98,4% en het rendement bleef stabiel op 7,3%. De gemiddelde huurperiode daalde slechts licht van 5,1 naar 5 jaar.

De schuldratio daalde van 54,3% naar 52,9% en de gemiddelde looptijd komt uit op 3 jaar.

Op 20 april 2015 heeft Leasinvest Real Estate, een verkoopovereenkomst op termijn afgesloten voor het kantoorproject in opbouw Royal20 in het Groothertogdom Luxemburg voor een bedrag van 62,5 miljoen euro. Dit komt volgens de KBCS-analist overeen met een exitrendement van 4,8%.

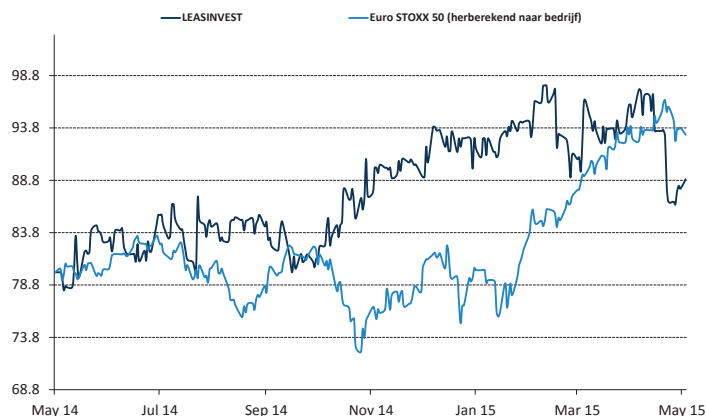
Leasinvest bevestigde de vooruitzichten voor een lagere courant nettoresultaat als gevolg van de renovatieprojecten van Square de Meeûs en Monnet.

CONCLUSIE

De huurinkomsten en financiële lasten bleven nagenoeg stabiel in het eerste kwartaal en evolueerden in lijn met de verwachting van KBC Securities-analist Koen Overlaet-Michiels. De parameters van de portefeuille blijven er ook goed uitzien, vooral dan op het niveau van de bezettingsgraad die een indrukwekkende 98,4% bereikte. Grootste verrassing in het kwartaalrapport was evenwel de verkoopprijs van het gebouw Royal 20 in Luxemburg die hoger was dan verwacht en de groep van de nodige fondsen voorziet voor toekomstige projecten. Terwijl in 2015 nog wat druk op de winst per aandeel wordt verwacht, mikt de groep op een stabiel dividend. Het advies blijft onveranderd op houden met een koersdoel van 92 euro.

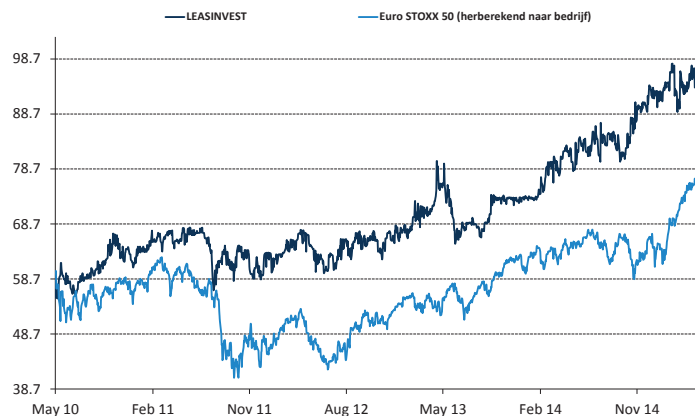
Beurs bij de Lunch

KOERSVERLOOP (1 JAAR)



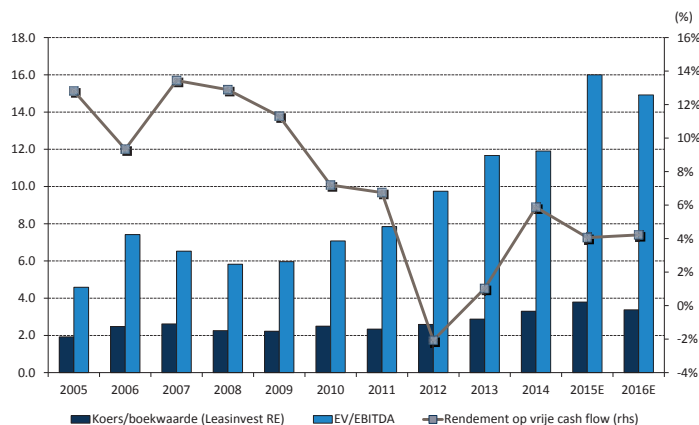
Bron: Bolero, Thomson Reuters Datastream

KOERSVERLOOP (5 JAAR)



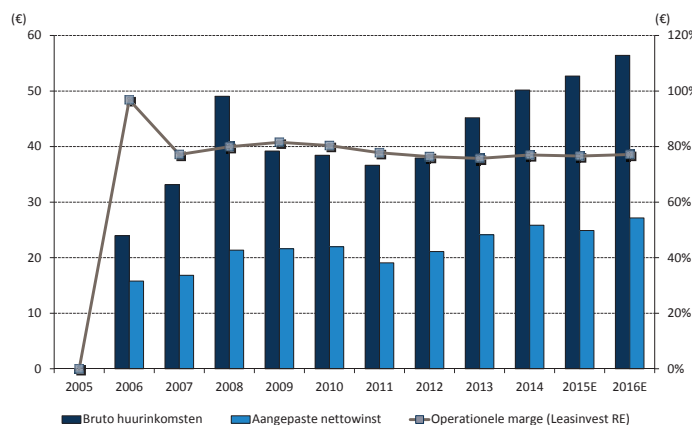
Bron: Bolero, Thomson Reuters Datastream

WAARDERINGSMULTIPLES



Bron: Bolero, KBC Securities

BRUTO HUURINKOMSTEN & OPERATIONELE MARGE



Bron: Bolero, KBC Securities