

Patrick Verelst

Gedelegeerd bestuurder VFB



Verhuur van vastgoed wordt een service

ONDER DE MERKNAAM THE Crescent baat Leasinvest business centers uit in Anderlecht, Gent en Mechelen. De VFB-leden werden hartelijk ontvangen door Anouck Peeters, verantwoordelijk voor de verhuur van het business center in Mechelen waar het bedrijfsbezoek plaats had. Omdat de oorspronkelijk enige huurder van het gebouw minder plaats wenste te huren, heeft Leasinvest het gebouw volledig herontwikkeld en gerenoveerd. Het is intussen volledig verhuurd.

Bij de rondleiding maakten we kennis met het ruime onthaal, de co-working-ruimte met 200 werkplaatsen die dagelijks gratis toegankelijk zijn, aangepaste en volledig uitgeruste vergaderzalen met een flexibel reservatiesysteem per uur, per halve of volledige dag en het erg aantrekkelijk ingerichte bedrijfsrestaurant. Bedrijven kunnen kwalitatief hoogstaande ingerichte kantoren met 2 tot 8 werkplekken en ICT-aansluitingen in functie van hun behoeften huren. In de huurprijs zit standaard 4 uur per maand gebruik van de vergaderzalen. Verhuur van vastgoed wordt meer en meer een service. De bijkomende diensten laten ook een hogere huurprijs per vierkante meter toe. De apart verhuurde kantoren hebben toegang tot een gemeenschappelijke koffieruimte. Voor presentaties en seminars kan een ruime zaal worden gehuurd met een capaciteit van 130 personen.

Na de rondleiding gaf Michel van Geyte, ceo van Leasinvest, een presentatie over de groep die ook beschikbaar is op de VFB-website in de rubriek 'Nieuws.' Kernpunten van de groep zijn de unieke positie in Luxemburg, de gediversifieerde kwaliteitsportefeuille, de proactieve aanpak die leidt tot hoge kwaliteitshuurders, de aan-

getoonde expertise in de (her-)ontwikkeling van gebouwen en de sterke dividendhistoriek. De portefeuille van 1 miljard euro waarde is gespreid over Luxemburg (54%), België (35%) en Oostenrijk (11%).

De aanpak is risicoavers en men kijkt bij elk project vooral naar de grondwaarde. Leasinvest slaagt erin om bijkomend

waarde te creëren bij de herontwikkeling van gebouwen. Goede voorbeelden zijn het technologisch hoogstaande Treessquare-gebouw in de Europese wijk van Brussel, de herontwikkeling van Boomerang Strassen in Luxemburg en het project in de Royal 20 in Luxemburg dat na verhuur werd doorverkocht met een onmiddellijke

Leasinvest: kapitaalverhoging

DE GVV LEASINVEST VOERDE net na ons bedrijfsbezoek een kapitaalverhoging door van bijna 84 miljoen euro. Per 5 bestaande aandelen kon ingetekend worden op een nieuw aandeel aan 85 euro. Voor ons kwam deze operatie onverwachts, alhoewel ze niet onbegrijpelijk is. Zo evolueert de schuldgraad al meerdere kwartalen in een nauwe vork tussen 55% en 60% met pieken van 59,92% eind juni 2017 en van 59,31% eind juni 2018, net de kwartalen van de uitbetaling van het dividend. Het wettelijke maximum bedraagt 65%, maar in de praktijk leggen de banken een maximum op van 60%.

We waren inderdaad niet uitgegaan van een kapitaalverhoging, we hadden gedacht dat de verkoop van het resterende logistiek vastgoed (6% van het totaal) een oplossing zou bieden om de schuldgraad te verlagen, maar dat is blijkbaar niet gelukt. Een ander element was dat de ceo had aangegeven dat ze op diverse projecten geboden hadden, maar het regelmatig moesten afleggen tegen partijen die gevoelig meer boden. We dachten dan ook dat Leasinvest zijn ambities op een lager pitje had gezet. Maar midden september had het dan toch prijs met de

aankoop van een verouderd kantoorgebouw in de Montoyerstraat te Brussel, voor 11,35 miljoen euro, dat begin 2019 volledig herontwikkeld zal worden. Die aankoop zou de schuldgraad nog net niet boven de 60% tillen, maar de marge werd nu toch nog wel heel klein. Zeker gelet op de andere investeringen die de GVV nog in haar Luxemburgs winkelvastgoed wil verrichten. De reden voor de aankoop van dit gebouw en de daaropvolgende herontwikkeling, is dat Leasinvest de buurt en de markt heel goed kent en zeker mogelijkheden zit voor een herontwikkeld gebouw.

Volgens het management zou de verwatering van het courant resultaat per aandeel dit jaar beperkt zijn. Voor volgend jaar zou de volledige verhuring van het spiksplinternieuwe Treessquare in Brussel en hogere huren uit het Luxemburgse winkelvastgoed de verwatering tot een minimum moeten kunnen beperken.

Gert De Mesure

Redactie 19 september 2018

Koers Leasinvest 99,20 euro

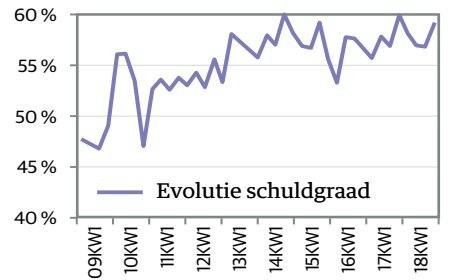
www.leasinvest.be



meerwaarde van meer dan 20 miljoen euro. Allemaal projecten die getuigen van de ondernemende aanpak waarin je ook het DNA van Ackermans & van Haaren herkent.

Net voor het bedrijfsbezoek had Leasinvest bekend gemaakt een kantoorgebouw op toplocatie in de Europese wijk te verwerven dat zal worden gerenoveerd. De deelnemers aan dit bedrijfsbezoek kregen daarmee als eersten de presentatie die voor

de kapitaalverhoging voor de renovatie van dit gebouw in de Montoyerstraat wordt gebruikt. Geleidelijke groei van het dividend en de intrinsieke waarde per aandeel zijn het succesrecept van Leasinvest. Renovatie van gebouwen geeft die een extra duwtje in de rug.



Redactie 27 september 2018

Bone Therapeutics

Celtherapie voor de behandeling van botziektes en orthopedische toepassingen

Bone Therapeutics creëert een innovatieve behandelingswijze waarbij gedifferentieerde, botvormende cellen worden toegediend op minimaal invasieve wijze.

BOTHE
LISTED
EURONEXT

www.bonetherapeutics.com

