

Leasinvest: drukke transactieperiode

LEASINVEST HEEFT OP TRANSACTIEVLAK enkele drukke maanden achter de rug. Een deel ervan was al bekend, een ander deel stond in de sterren geschreven en er was ook ruimte voor een onverwachte transactie.

Het bekende deel had betrekking op de afbouw van de logistieke panden in de portefeuille. Eind september vond de verkoop plaats van de erfpachten op Canal Logistics Fase 1 (Brusselse kanaalzone) en op een site in Wommelgem, de totale waarde kwam uit op 40 miljoen euro, in lijn met de schattingswaarde. In oktober vond de verkoop van een derde erfpacht plaats, met name op de SKF-site in Tongeren en dit voor 20 miljoen euro. Door deze transacties zal het deel logistiek in de portefeuille dalen van 14% naar 7%.

om het geheel te desinvesteren. De verkoopopbrengst bedraagt 48 miljoen Zwitserse frank (op basis van een rendement van 5%), of afgerond 41,2 miljoen euro. De Zwitserse portefeuille was eind juni 2017 goed voor 4% van de portefeuille.

Eind september 2017 kwam de schuldgraad uit op 58,16%, eind juni 2017 was dat nog 59,92% (de banken leggen een maximum van 60% op!). De verkoop van Tongeren in oktober zal die schuldgraad verder doen verlagen, zodat Leasinvest nog wat financiële ruimte heeft om de verschillende herontwikkelingsprojecten te financieren en af te ronden. Er lopen 4 projecten.

Vier projecten

ER IS DE EERSTE fase van de herontwikkeling van het Luxemburgse shopping center

Boomerang in Strassen. De oplevering is voorzien voor eind 2017, een eerste nieuwe huurder wordt verwelkomd begin december 2017. In Mechelen wordt gewerkt aan de herinrichting van een kantoorgebouw

om het deels om te vormen tot een businesscenter, vergelijkbaar met het succesvolle The Crescent concept van de groep in Brussel (Anderlecht) en Gent. Daarnaast is er de heropbouw van 2 kantoorgebouwen in de Brusselse zakenwijk. Een ruime tijd geleden werd al met het Europees Parlement een vruchtgebruikovereenkomst afgesloten voor het eerste gebouw. Wat het tweede gebouw betreft, hoopt het management eind 2017 enkele huurcontracten af te sluiten.

Naar de cijfers over de eerste 9 maanden toe, kwam Leasinvest uit met een verwaarloosbare daling van de huurinkomsten van -0,2%. Het courant resultaat (nu EPRA-resultaat geheten) daalde van 22,959 naar 22,019 miljoen euro (-4,1%). Per aandeel bedroeg de achteruitgang eveneens -4,1% tot 4,46 euro.

We verwittigden eerder al voor de daling van het courant resultaat, een daling die na de verkoop van het logistieke vastgoed nog substantiëler zal zijn in het vierde kwartaal. 2018 ziet

er wel beter uit door de geplande oplevering van de 2 Brusselse heropgebouwde kantoorgebouwen (zie hoger).

We vestigen ook nog de aandacht op de relatief hoge financiële kosten van 2,93% (was 2,90% een jaar eerder). Die zijn het gevolg van enkele duurdere indekkingen die een tijd geleden afgesloten werden. Ze beschermen de GVV voor de langere termijn tegen een stijging van de rente, maar ze zorgen er wel voor dat hij niet kan profiteren van de huidige lage rente. Tot slot moeten we meegeven dat de verkoop van de Zwitserse vastgoedportefeuille Leasinvest verplicht om de indekkingen op de Zwitserse frank vervoegd af te sluiten, wat kosten van 2 miljoen euro met zich brengt.

We herhalen onze eerdere conclusies dat 2017 voor Leasinvest als een overgangsjaar beschouwd moet worden met een iets lager courant resultaat tot gevolg. Dit weegt reeds nu op de koers en dat kan in de volgende weken of maanden nog verder het geval zijn. 2018 kondigt zich wel beter aan. De kunst zal er dus in bestaan om te wachten op nog wat koersdruk om goedkoop in te kunnen stappen. We verwachten wel geen daling onder de 90 euro.

Gert De Measure

Redactie 22 november 2017

Koers 96,10 euro

www.leasinvest.be

SKF - Tongeren



In oktober kocht Leasinvest dan weer 2 projecten in Oostenrijk. Na de aankoop van het Frun Park Asten eind vorig jaar, was het duidelijk dat er nog transacties in Oostenrijk zouden volgen. Enerzijds verwierf het een winkel van 13.300 m² verhuurd aan de doe-het-zelfgroep Hornbach, anderzijds nam het 10 winkels met een totale oppervlakte van 11.000 m² over voor een bedrag van 56,2 miljoen euro, met een brutorendement van 5,7%. Met deze transacties zal het Oostenrijkse vastgoed 10% van de portefeuille gaan uitmaken, eind juni 2017 was dat 4%.

Zwitserse desinvestering

DE ONVERWACHTTE TRANSACTIE BETROF de desinvestering van de Zwitserse portefeuille, slechts 3 jaar na de aankoop ervan. Door de daling van de marktrendementen kon Leasinvest zijn portefeuille niet uitbreiden in het land, waarna besloten werd

(cijfers in miljoen euro)	9M16	9M17	Δ 16/17
Huurinkomen	42,171	42,107	-0,2%
Courant of EPRA resultaat	22,959	22,019	-4,1%
Courant resultaat p/a	4,650	4,460	-4,1%
Netto resultaat	25,575	29,666	16,0%

Frunpark - Oostenrijk

