

Beurs bij de Lunch

“Portefeuille fors uitgebreid”

Retail Estates

Advies:	KOPEN	Huidige koers:	74.5 EUR
Naam analist:	Koen Overlaet-Michiels	Koersdoel:	81 EUR
ISIN code:	BE0003720340	Opwaarts potentieel:	8.7%

	<u>2014</u>	<u>2015E</u>	<u>2016E</u>	<u>2017E</u>
Winst per aandeel (EUR)	3.62	3.74	3.94	4.23
% groei j/j	6.8%	3.4%	5.4%	7.2%
Koerswinst ratio	20.6x	19.9x	18.9x	17.6x
Bruto dividend (EUR)	2.90	3.00	3.10	3.25
% groei j/j	3.6%	3.4%	3.3%	4.8%
Dividendrendement (%)	3.9%	4.0%	4.2%	4.4%

Retail Estates is een bevak toegespitst op de niche markt van baanwinkels. Het bedrijf is een referentie in de sector en heeft een portefeuille van € 700m die al voor meer dan 16 jaar een bezettingsgraad boven de 98% heeft. De operationele marge is de hoogste in de sector.

Retail Estates kondigde de overname aan van vier vastgoedbedrijven die samen een retailproject vertegenwoordigen met 81 panden, goed voor een totale oppervlakte van 75.000 m² in België. Aan de transactie hangt een prijskaartje van 129 miljoen euro. Als aan alle voorwaarden is voldaan en de aankoop haar definitief beslag krijgt, stijgt de schuldgraad na de operatie van 51% naar 58%.

CONCLUSIE

KBC Securities analist Koen Overlaet-Michiels merkt op dat, indien de overname effectief plaatsvindt, Retail Estates erin slaagt om de portefeuille in één klap met 16% uit te breiden. Het zou meteen één van de grootste transacties zijn in de geschiedenis van de groep. Het betreft volgens de KBC Securities analist een portefeuille met goed gelegen locaties en van goede kwaliteit.

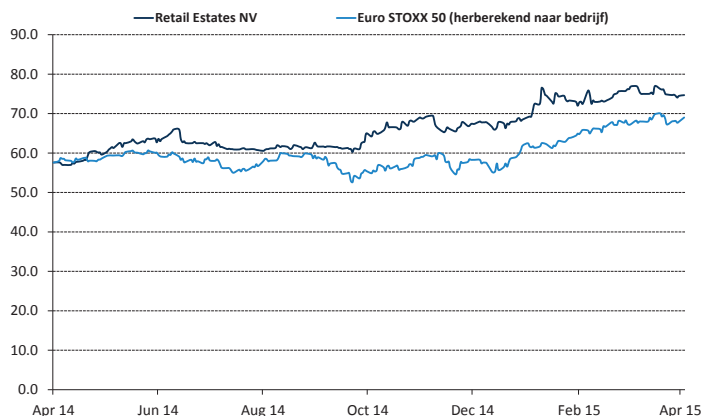
In lijn met wat de groep in het verleden al gerealiseerd heeft, had Koen Overlaet-Michiels voor dit jaar (gebroken boekjaar dat start op 1 april) op investeringen ten belope van zo'n 100 miljoen euro gerekend. Gezien de aankondiging vandaag houdt hij nu rekening met een hoger groeiritme.

Het bedrijf beschikt naar eigen zeggen over voldoende kredietlijnen om de transactie te financieren. In zo'n geval zou de schuldgraad stijgen van 51% naar 58%, wat doet vermoeden dat een kapitaaloperatie overwogen wordt om de schuldgraad naar historische niveaus te brengen.

Als Koen Overlaet-Michiels de modaliteiten van de overgenomen activiteiten in zijn model stopt, bekomt hij een lagere winst per aandeel voor 2016 van 3,75 euro per aandeel tegenover 3,94 euro eerder. De dividendverwachting blijft echter onveranderd op 3,25 euro (+4,8%) per aandeel. Het advies blijft onveranderd op kopen en het koersdoel gaat van 81 naar 83 euro.

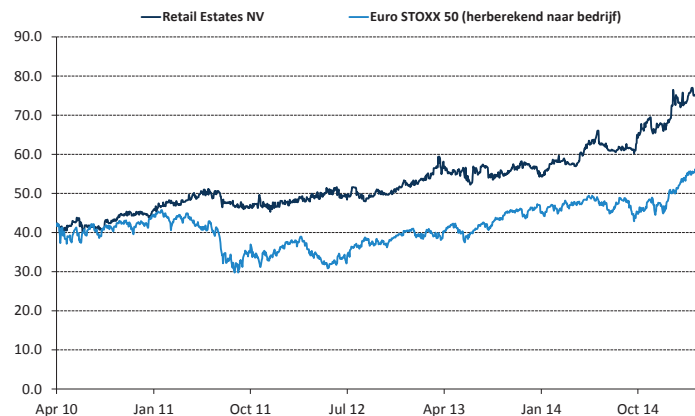
Beurs bij de Lunch

KOERSVERLOOP (1 JAAR)



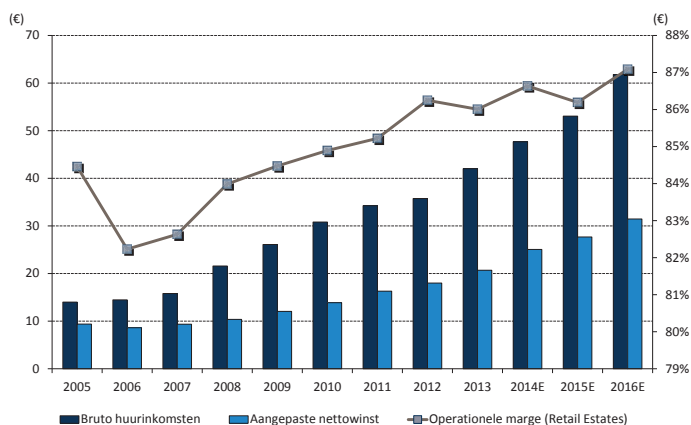
Bron: Bolero, Thomson Reuters Datastream

KOERSVERLOOP (5 JAAR)



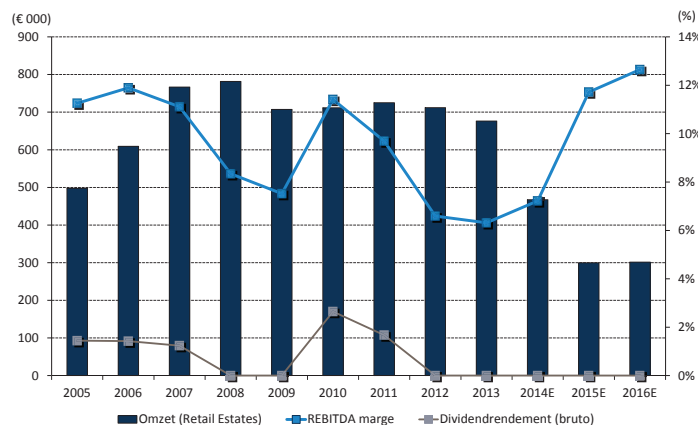
Bron: Bolero, Thomson Reuters Datastream

WAARDERINGSMULTIPLES



Bron: Bolero, KBC Securities

OMZET EN DIVIDENDRENDEMENT



Bron: Bolero, KBC Securities