

Leasinvest Real Estate

Gediversifieerd en gefocust: Retail & Luxemburg

26 april 2014 – presentatie VFB Happening
Michel Van Geyte, COO



Investeringsfocus op retail, kantoren & logistiek in Luxemburg & België

Portefeuille

Reële waarde **€ 759 M** (incl.
projectontwikkelingen en 10% in Retail Estates)

42% retail – **36%** kantoren - **22%**
logistiek

60% Luxemburg & **40%** België

Huurrendement (RW) **7,31%**

Bezettingsgraad **96,90%**

Gemiddelde duur huurcontracten **5,23 j**

Aandeel

Marktkapitalisatie (17/02/2014)
€ 368 mio

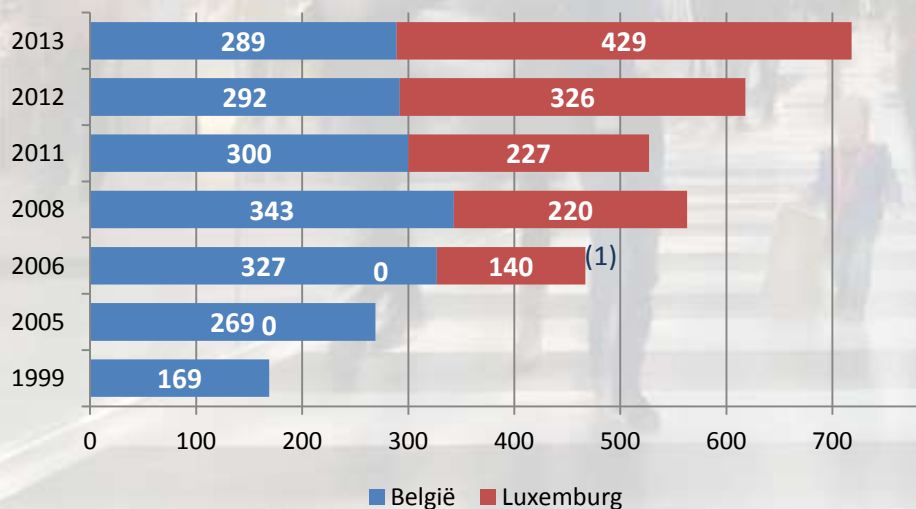
Referentie aandeelhouders
- Ackermans & van Haaren **30%**
- AXA Belgium **29%**

Free float **41%**

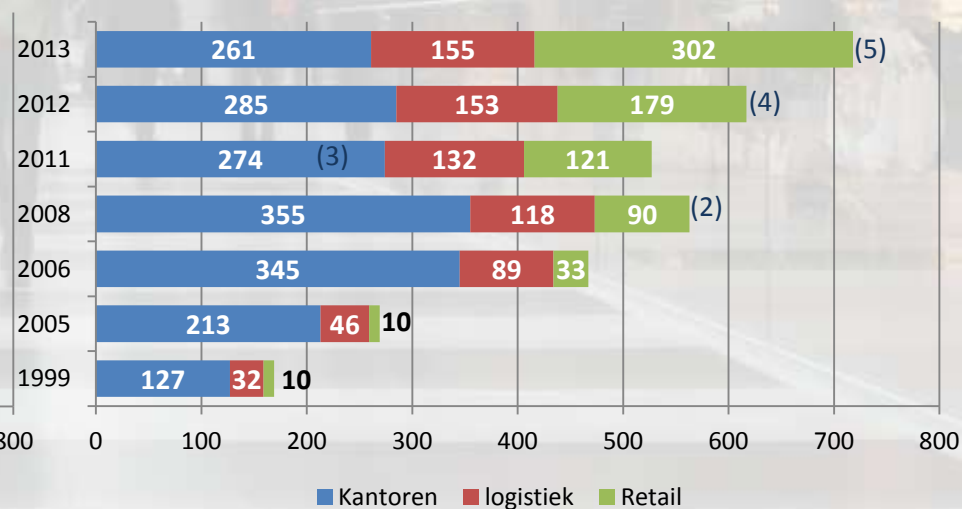
Kantorenbevak in België => focus op Luxemburg en retail



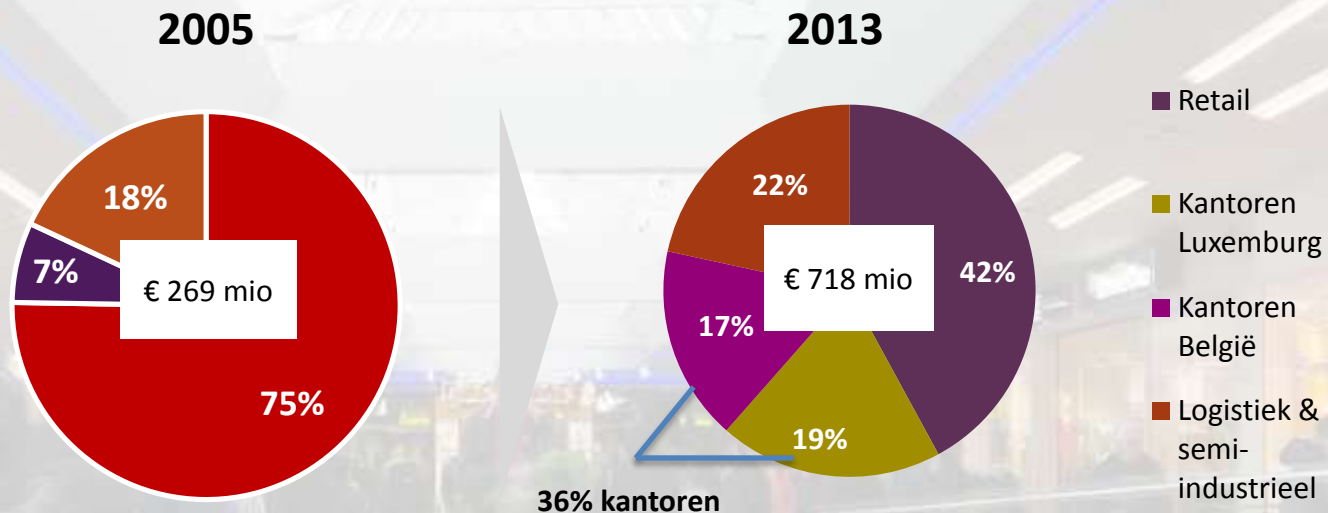
Geografische spreiding



Spreiding type vastgoed



Heroriëntatie portefeuille = graduele shift naar retail

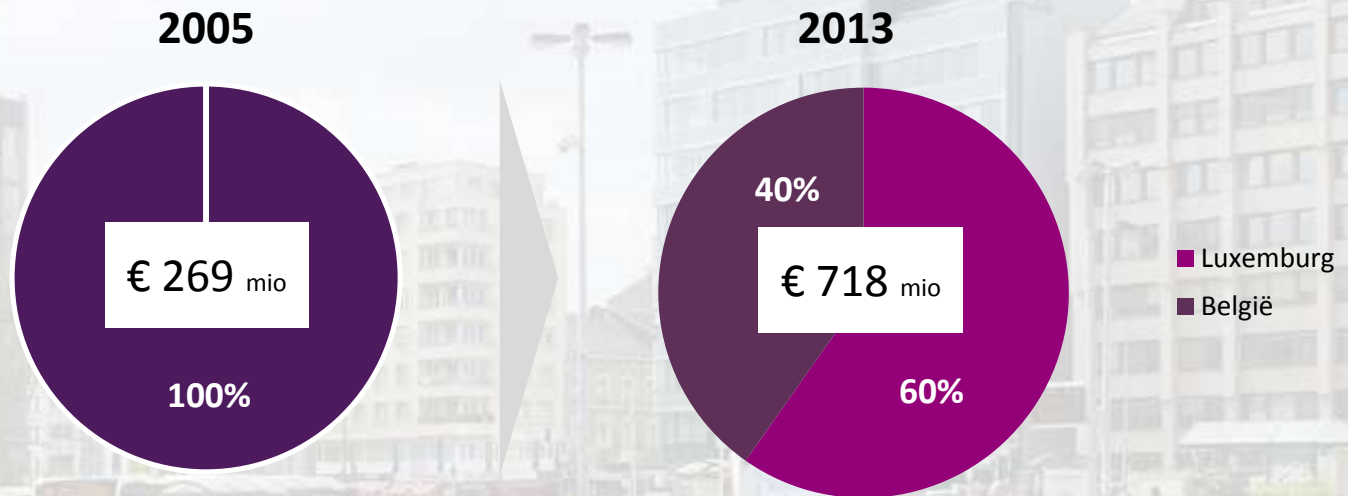


Principe

- Leasinvest RE vermindert verder het gewicht van kantoren in de portefeuille
 - in Luxemburg, is Leasinvest RE bijna uitsluitend aanwezig in goed presterende CBD, waar bezetting hoog is
 - in België, blijft de verhuuropname laag met druk op de huurprijzen
 - wel potentieel voor kwalitatieve gebouwen op goede ligging (The Crescent Anderlecht, Montoyer)
- Leasinvest RE heeft de focus verlegd naar de goed presterende retail markt
 - in Luxemburg door de investering in shopping centers, retail parken & baanwinkels
 - in België door de strategische participatie (10%) in marktleider Retail Estates, goed voor € 40,8 mio (op basis van de beurskoers op 31/12/2013: € 56,31)

➔ Objectief om 40/40/20 split te behalen in retail/kantoren/logistiek is behaald

Heroriëntatie portefeuille = grote shift naar Luxemburg



Principe

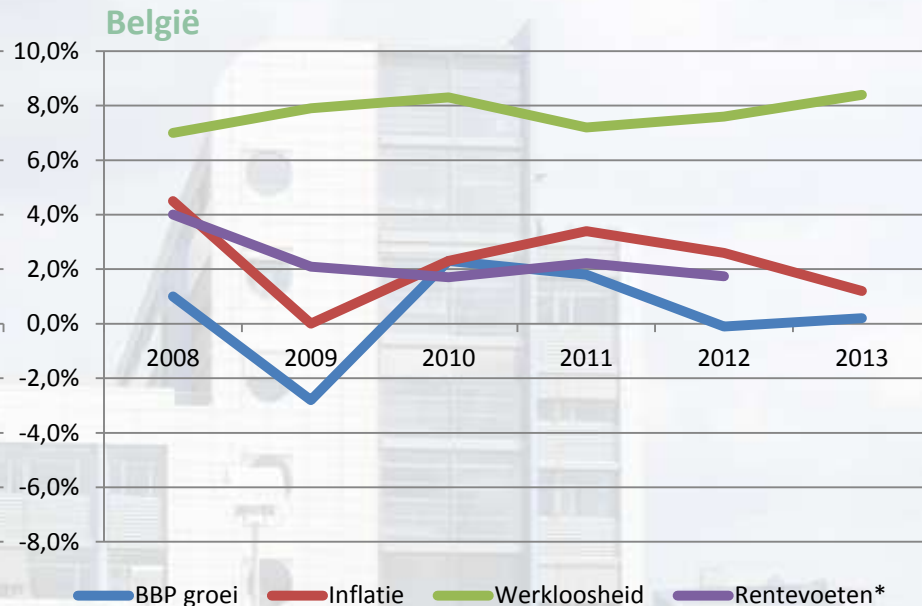
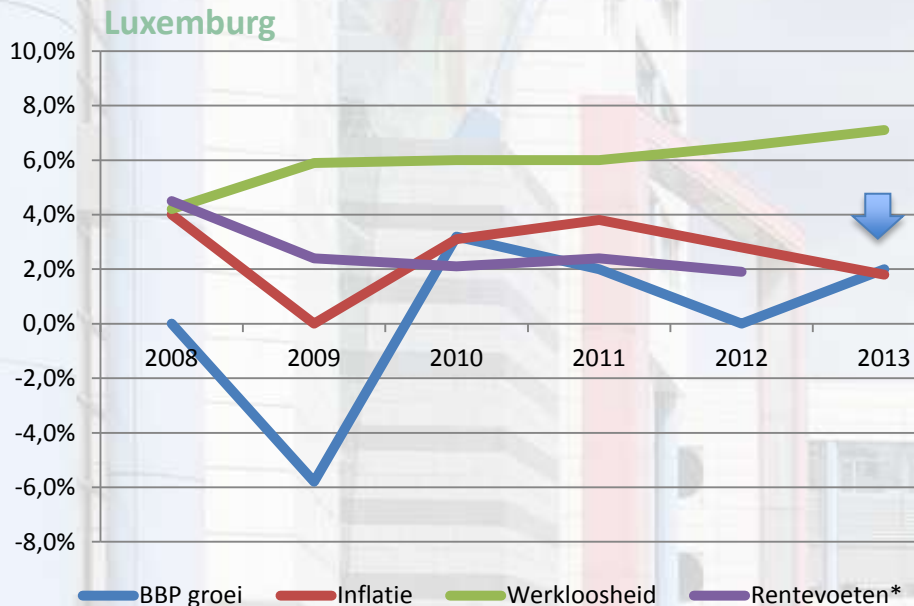
- Luxemburg heeft een meer aantrekkelijke economie & vastgoedmarkt in vergelijking met België
- kantorenmarkt is er nog steeds heel performant en leegstand in CBD en Kirchberg bedraagt respectievelijk slechts 3 en 1,7% => Leasinvest heeft er respectievelijk 4 en 2 gebouwen

Objectief van 60% - 40% verdeling tussen Luxemburg en België is behaald



Waarom het Groothertogdom Luxemburg?

Luxemburg: BBP groei > 2% vanaf 2013



- **AAA status**

- **Populatie: 537.000 (44,5% buitenlanders - 150.000 cross-border werknemers)**
- **overheidsschuld vs BBP: 21,7%, met objectief om dit op < 30% te behouden (B > 100%)**
- **BTW 15% (wordt verwacht te evolueren naar 17%, maar blijft laagste in EU)**
- **80% productie goederen en diensten is bestemd voor export**
- **lonen zijn gekoppeld aan de index (idem B)**

Waarom het Groothertogdom Luxemburg? (2)

Performante overheid met duidelijke commitment om de competitiviteit van Luxemburg te versterken & het financieel centrum op lange termijn te ontwikkelen

• Fiscaal beleid

- beperken van overheidschuld (max 30%)
- creëren van positief klimaat door voorzienbare en coherente fiscale strategie

• Financieel centrum (financiële sector = 70 x BBP van Luxemburg)

- wereldleider in private banking
- gunstig regime voor collectieve beleggingsinstellingen (Nr. 2 in de wereld voor investeringsfondsen)
- kwalitatieve supervisie door CSSF (tegenhanger FSMA in B)
- uitbreiden landen waarmee dubbel belastingverdrag is afgesloten
- Haut Comité de la Place Financière: think-tank voor innovatieve en aantrekkelijke wetgeving

• Economie

- promotie als 'place to do business'
- focus op innovatie en research (Luxembourg Cluster Initiative)
- support voor start-ups (Luxembourg Future Fund)

Waarom het Groothertogdom Luxemburg? (3)

Gunstig business klimaat

- Politieke en socio-economische stabiliteit
- Moderne infrastructuur
- Meertalige en goed opgeleide bevolking (en overeenkomstig dienstenaanbod: juridisch, fiscaal & boekhoudkundig)
- Hoge productiviteit
- Open-minded & pro-actief (nationale & lokale autoriteiten)
- Hoge levenskwaliteit en koopkracht
- Overheid met een visie, die veel respect geniet in Europa
- Kwalitatieve stedenbouwkundige visie
- Aanwezigheid van technologie (bv. WIFI in stadscentrum Luxemburg)
- Nagenoeg geen stakingen

Waarom Retail?

Stabiele investerings- en verhuurmarkt

- **Interessante huurrendementen**
- **Lage renovatie- en onderhoudsinvesteringen** (in tegenstelling tot bv. de investeringen voor het groener maken en moderniseren van kantoorgebouwen)
- **Standvastigheid van retailhuurders naar goede locaties toe**
- **Focus op subsegmenten**
 - retailparken
 - shopping centers van gemiddelde omvang (zoals de Knauf shopping centers in Schmiede en Pommerloch)
 - indirecte investering door participatie van 10% in vastgoedbevak Retail Estates

Retailportefeuille in het Groothertogdom Luxemburg

Shopping centra & baanwinkels
met grote internationale huurders

totale shopping center oppervlakte in
Luxemburg = 272.000 m²
Knauf SC Schmiede & Pommerloch =
58.479 m² of 21,5% van het totaal

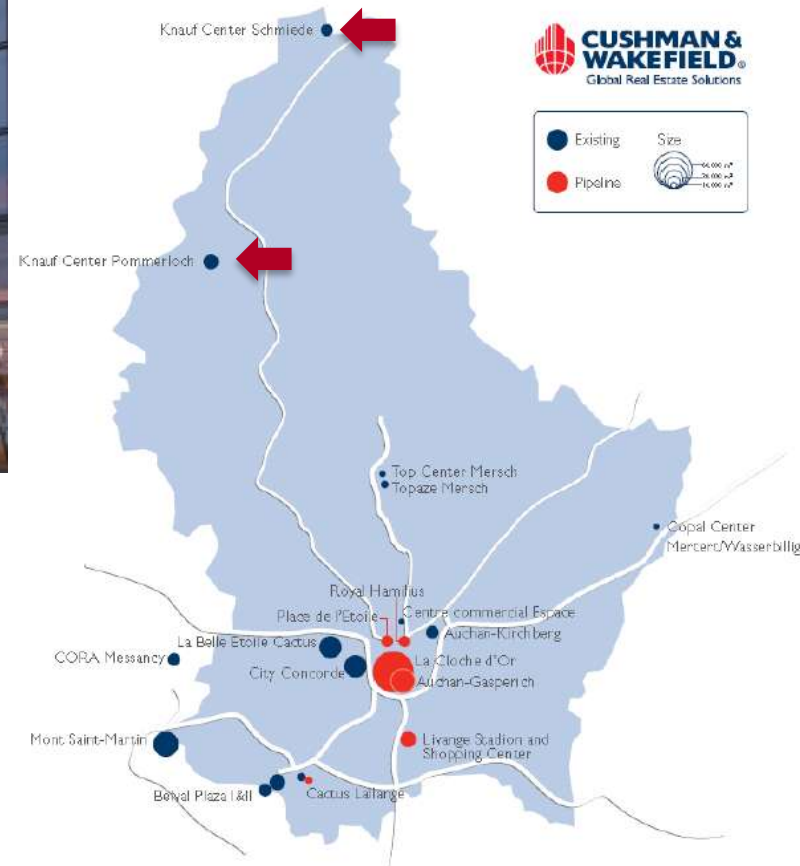


Schmiede

32.908 m² winkels – 2.776 m²
kantoren - 1.200 parkeerplaatsen
Bezettingsgraad: 100%
Totale investering: € 74,5 miljoen
Huurrendement (gemiddeld):
7,22%

Pommeloch

25.096 m² winkels – 2.651 m²
kantoren – 1.013 parkeerplaatsen
Bezettingsgraad: 100%
Totale investering: € 96,5 miljoen
Huurrendement (gemiddeld):
6,68%



Retailportefeuille in het Groothertogdom Luxemburg

Beide shopping centers halen jaarlijks samen +/- 3,5 miljoen bezoekers



BLOKKER



ZEEMAN



Leonidas



Retailportefeuille in het Groothertogdom Luxemburg (2)

Shopping centra & baanwinkels met grote internationale huurders

totale retail oppervlakte
> 110.000 m²
100% bezetting

- 1 Schmiede (Knauf SC)
- 2 Pommerloch (Knauf SC)
- 3 Diekirch (Bâtiself, Siemes, Match) – 13.299 m²
- 4 Strassen (Bâtiself, Adler, Roller) – 22.721 m²
- 5 Foetz (Adler Mode) – 4.219 m²
- 6 Dudelange (Match) – 3.759 m²
- 7 Bertrange (Hornbach) – 12.153 m²



Kantorenportefeuille in het Groothertogdom Luxemburg

4 gebouwen in CBD (waaronder nieuw Royal20 project) en 2 op Kirchberg, met marktlegegraden van 3% en 1,7%

97,9% bezetting



Royal 20 prestigieus kantorenproject Boulevard Royal



- bouwvergunning sinds 09/10/13 (afbraak voltooid)
- ontwikkeling nieuw kantorenproject van 5.000 m² Boulevard Royal in stad Luxemburg ('Royal20')
- beantwoordt aan de hoogste energieprestatie-eisen
- design: bekende Franse architect Agences Elisabeth & Christian de Portzamparc
- oplevering voorzien voorjaar 2015

Der zukünftige „Diamant“ am Finanzplatz

Carole Froesch
 Ein Carpark wird im Zentrum der Hauptstadt von der Stadtverwaltung als „Diamant“ bezeichnet. Das neue Gebäude am Boulevard Royal wird als „Diamant“ bezeichnet. Das neue Gebäude am Boulevard Royal wird als „Diamant“ bezeichnet. Das neue Gebäude am Boulevard Royal wird als „Diamant“ bezeichnet.

Métamorphose sur le boulevard Royal

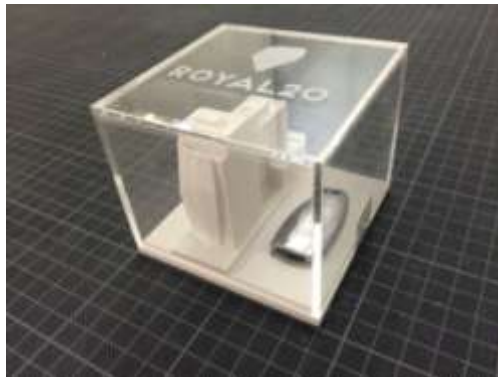
LUXEMBOURG L'ancien hôtel Rix va devenir le Royalzo. Un bâtiment visuellement très ambitieux imaginé par Christian de Portzamparc, l'architecte de la Philharmonie.

Il n'y a pas que le Reichstag qui soit un symbole de l'architecture moderne à Berlin. L'ancien hôtel Rix va devenir le Royalzo. Un bâtiment visuellement très ambitieux imaginé par Christian de Portzamparc, l'architecte de la Philharmonie.



Royal 20 gelanceerd in maart op MIPIM vastgoedbeurs

En ondersteund door een impactvolle en innovatieve marketingcampagne



Stick en kleine maquette in 3D



Logo en guidelines



Brochure – folder



Werfomheing



[Website: www.royal20.com](http://www.royal20.com)



Mobile

Belangrijke herontwikkelingen in Luxemburg

CFM (Lux) in 2008 (mix logistiek, kantoren, showroom)



niet-gerealiseerde
meerwaarde
€ 14 mio

Bian (Lux) in 2009 (verkocht)



meerwaarde
€ 15,2 mio

Montimmo (Lux) in 2009

niet-gerealiseerde meerwaarde
€ 2 mio



De portefeuille in België: highlights



1 retailpand, 5 kantoorgebouwen & 9 logistieke en semi-industriële panden

Canal Logistics Brussels
50.000 m² logistiek



Brixton Business Park Zaventem
36.122 m² retail



Rijksarchief Brugge
6.097 m² – 29 lopende KM aan archiefuimte



The Crescent Anderlecht
15.132 m² kantoren



Andere duurzaamheidsprojecten

- **BREEAM**

- The Crescent Anderlecht (België): upgrade naar BREEAM in-use 'excellent' (2014)
- Motstraat Mechelen (België): uitvoering BREEAM in-use 'good' (2013)
- Monnet (Luxemburg) om BREEAM in-use status 'good' (2015) te bekomen
- Montoyer (België) om BREEAM 'excellent' te bekomen voor heropbouw (2017)
- Square de Meeûs (België) om BREEAM 'excellent' te bekomen voor heropbouw (2016)

- **Specifieke acties & resultaten**

- groene energie van Electrabel sinds 2009 voor alle huurders
- zonnepanelen op logistieke site Wommelgem (Antwerpen) in 2011 => 291,000 kWh, of 3% van de electriciteit van de totale portefeuille (totale installatiekost € 1,2 mio met geprojecteerde return: 10,6%).
- zonnepanelen op Canal Logistics site (oppervlakte van 49.775 m² - 14.220 zonnepanelen: productiecapaciteit van 3.15 GWh/jaar, wat overeenstemt met het gemiddeld energieverbruik van 920 gezinnen en ook de jaarlijkse CO2 uitstoot reduceert met 640 ton
- intelligente electriciteitsmeters (basis voor verdeling & energiebesparingen) in Riverside BP & The Crescent Anderlecht, Nijverheidsstraat Wommelgem & Canal Logistics BXL (België)
- nieuwe tuin The Crescent Brussel voor biodiversiteit

Projecten 2014-2017: Montoyer 63



- bouwaanvraag gelanceerd in 11/2013 voor 2 mogelijkheden: training center voor Europees Parlement (huidige huurder) of kantoren (6.570 m²) => verwacht tussen april en november 2014
- bouwwerken zijn voorzien te starten in januari 2016 wanneer Europees Parlement gebouw heeft verlaten
- oplevering voorzien in 08/2017
- objectief = BREAAAM 'excellent' te bekomen voor heropbouw (2017)

Projecten 2014-2016: Square de Meeûs

- gebouw komt vrij vanaf Q2 2015
- bouwaanvraag voorzien in mei 2014
- objectief = BREAAAM 'excellent' te bekomen voor heropbouw (2016)
- bouwperiode +/- 18 maanden
- oplevering voorzien in 2016
- kantorenproject van 5.936 m²



Highlights boekjaar 2013



- **Juni**
 - succesvolle publieke kapitaalverhoging van € 60 miljoen
- **September**
 - investering in Knauf shopping center Pommerloch in Luxemburg van € 94,5 miljoen
 - succesvolle publieke obligatie-uitgifte van € 75 miljoen
- **December**
 - succesvolle private obligatie-uitgifte van € 20 miljoen
 - acquisitie van Hornbach site in Luxemburg voor € 25 miljoen
- 100% deelname aan kapitaalverhoging van vastgoedbevak Retail Estates (10% participatie)
- Desinvestering van € 38 mio in 2013 & 01/2014 van kleinere en minder strategische panden wanneer zich een opportuniteit voordoet
- Nieuwe en verlengde kredietlijnen afgesloten (totale toename € 62 miljoen)

Kerncijfers boekjaar 2013

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/12/2013	31/12/2012
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	718.234	617.763
Reële waarde vastgoedbeleggingen incl. part. Retail Estates (€ 1.000) (2)	759.290	649.254
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	731.850	633.301
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	7,31%	7,30%
Huurrendement obv investeringswaarde (4) (5)	7,18%	7,14%
Bezettingsgraad (5) (6)	96,90%	94,90%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	5,23	4,9

**19% toename
huurinkomsten**

€ 38 tot € 45 M

	31/12/2013	31/12/2012
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	335.334	256.005
Netto actief aandeel groep per aandeel (1)	67,9	63,8
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. Waarde (1)	70,7	67,7
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA (1)	71,5	70,6
Totaal activa (€ 1.000)	777.867	667.026
Financiële schuld	407.602	364.409
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/2010)	53,53%	56,19%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,7	2,64
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	3,29%	3,04%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,63	5,43

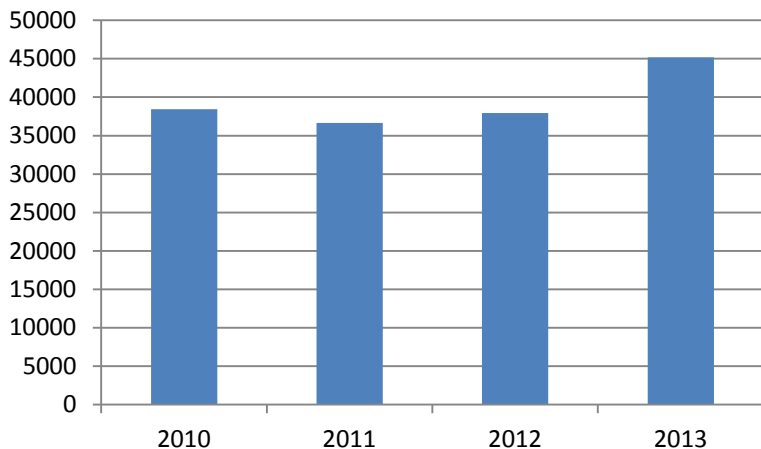
**14% stijging netto courant
resultaat**

€ 21,1 tot € 24,1 M

	31/12/2013	31/12/2012
Huurinkomsten (€ 1.000)	45.186	37.959
Netto huurresultaat per aandeel	9,15	9,46
Netto courant resultaat (€ 1.000) (1)	24.128	21.113
Netto courant resultaat per aandeel (1) (2)	4,88	5,26
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	26.928	20.508
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (2)	5,45	5,11
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	37.305	9.744
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel (2)	7,55	2,43
Netto courant resultaat per aandeel pro rata (2)	5,37	5,26

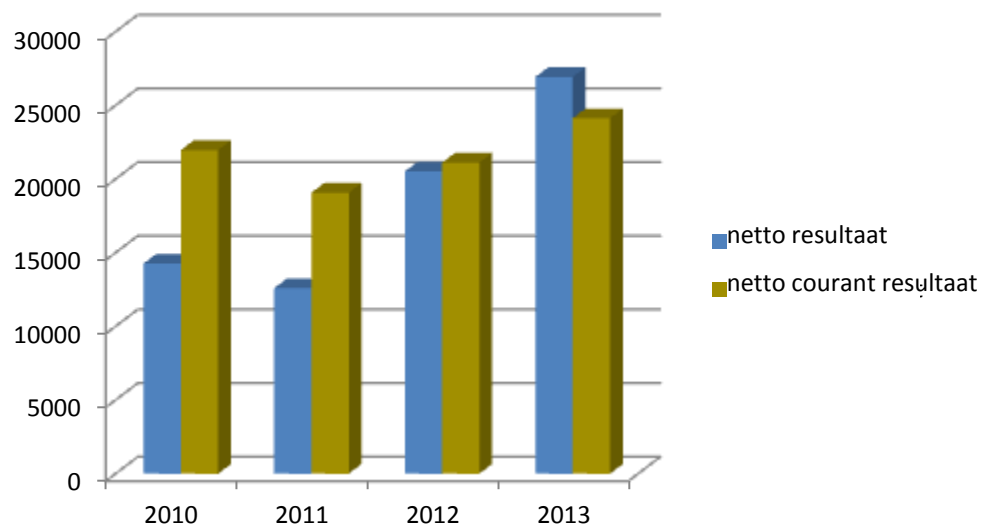
**31% hoger netto resultaat
€ 20,5 tot € 26,9 M**

Evolutie huurinkomsten en resultaten



jaar	huurinkomsten
2010	38438
2011	36647
2012	37959
2013	45186

jaar	netto resultaat	netto courant resultaat
2010	14266	21965
2011	12587	19070
2012	20508	21113
2013	26926	24128



Vooruitzichten boekjaar 2013



Leasinvest Real Estate heeft in 2013 haar strategische heroriëntatie geconcretiseerd en verwacht dat 2014 een jaar is waar die strategische heroriëntatie verder positief zal bijdragen tot de resultaten.

Bijgevolg wordt verwacht dat buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen er een beter netto resultaat en een beter netto courant resultaat zal gerealiseerd worden dan in 2013.

Beursprestaties boekjaar 2013



- NYSE Euronext Brussels – Bel Small index
- lid EPRA Eurozone Index
- marktkapitalisatie LRE: € 392 miljoen: beurskoers: € 79,40 (15/04/14)



	31/12/2013	31/12/2012
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.938.870*	4.012.832
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.938.870*	4.012.832
Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	363,50	269,26
Free float (%)	41,00%	33,60%
Slotkoers(€) ⁽¹⁾	73,60	67,10
Hoogste koers (€) (30/04/13) ⁽¹⁾	80,52	69,58
Laagste koers (€) (21/06/13) ⁽¹⁾	65,15	61,50
Gemiddeld maandelijks volume (#) ⁽¹⁾	33.347	24.052
Velociteit (%) ^{(1) (2)}	8,96%	7,20%
Free float velociteit (%) ^{(1) (3)}	21,86%	21,40%
Premie obv slotkoers vs NAV (reële waarde)	+7,5%	+5,2%

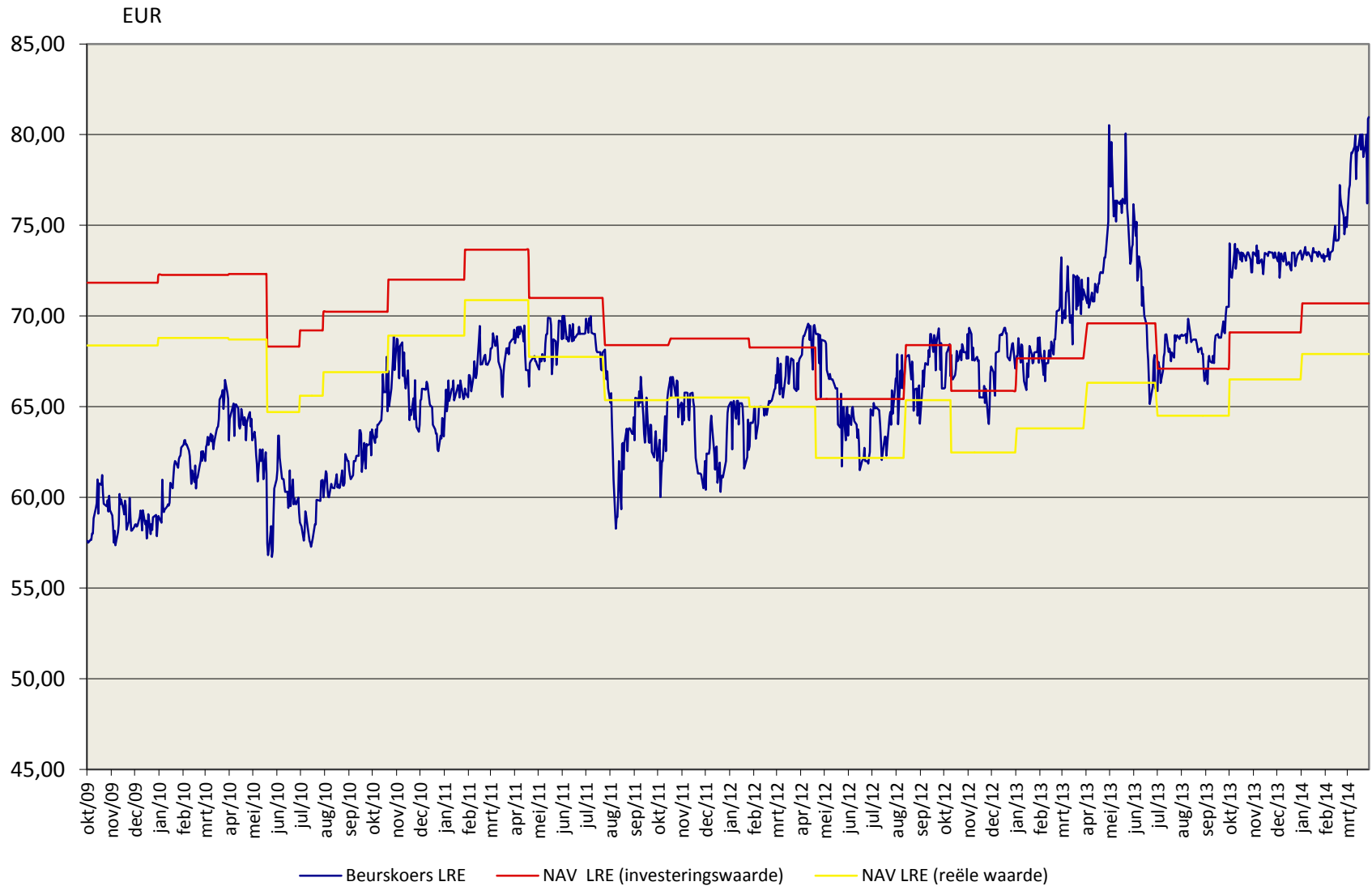
* Sinds de kapitaalverhoging afgesloten op 20/06/13; de 926.038 nieuwe aandelen zijn genoteerd sinds 25/06/13.

(1) Data op jaarbasis.

(2) Aantal verhandelde aandelen/ totaal aantal genoteerde aandelen.

(3) Aantal verhandelde aandelen/ (totaal aantal genoteerde aandelen * free float).

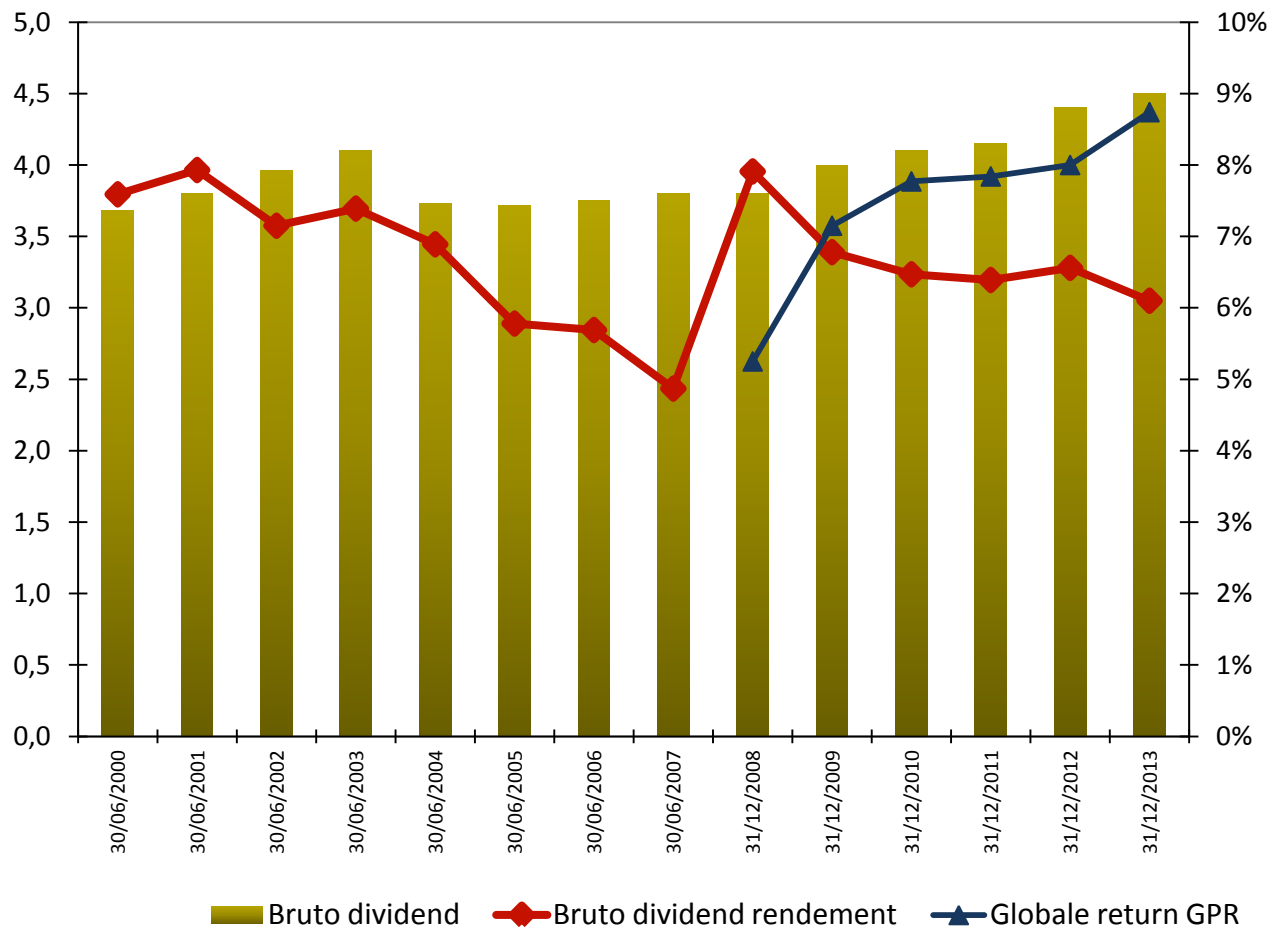
Premie koers tov NAV



Dividend historiek en rendement

Stabiele dividend groei over de jaren met hoog dividendrendement

- Brutodividend neemt toe tot € 4,50
- Brutodividendrendement 6,1%

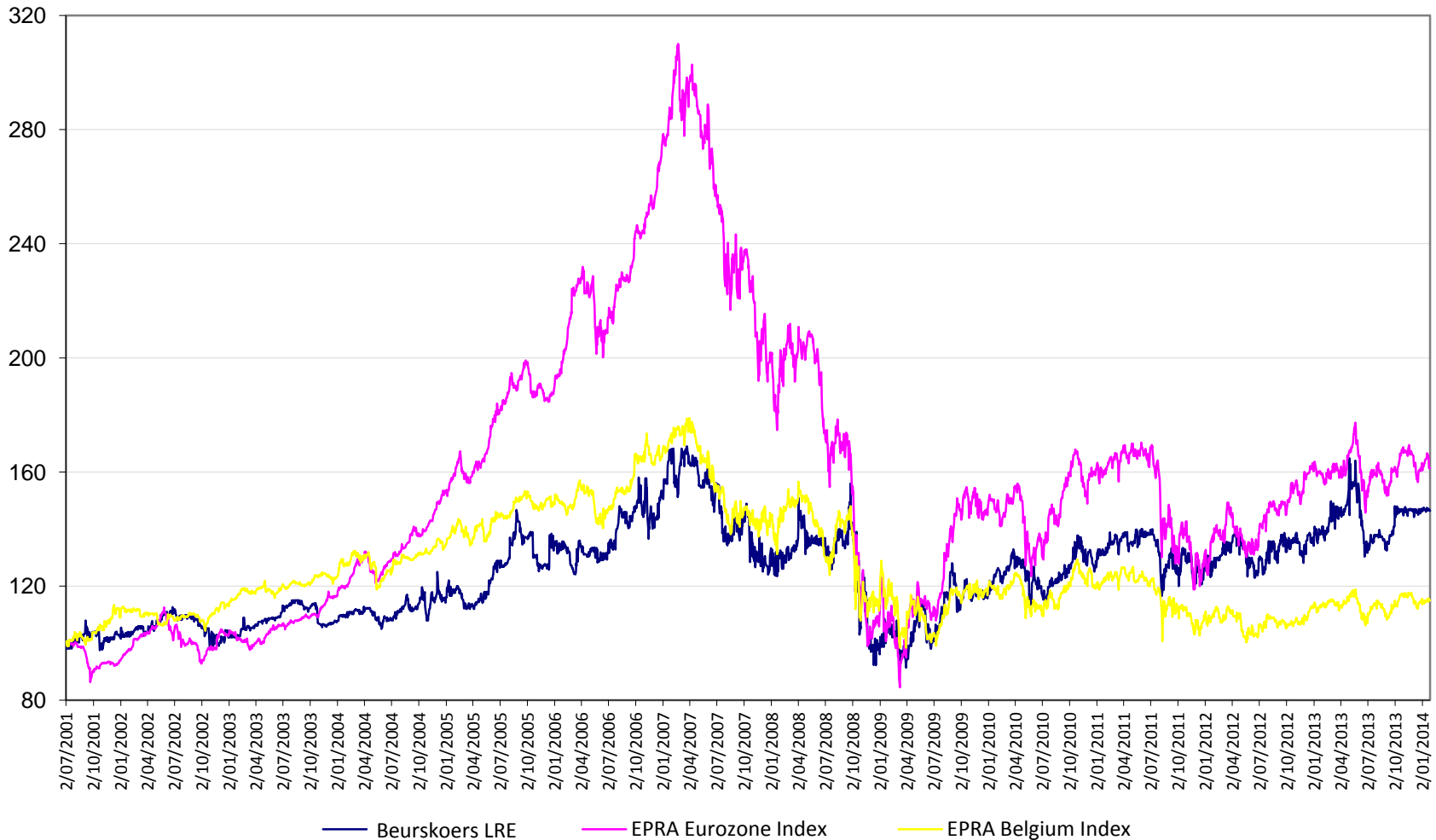


Informatie over het dividend voor het boekjaar 2013



- Totaal bruto dividend **€ 4,50** of netto, vrij van roerende voorheffing (o.b.v. 25%), **€ 3,375**.
- Het pro rata dividend **voor de periode vóór de publieke kapitaalverhoging** bedraagt € 2,14 bruto (netto 1,605 EUR), en het pro rata bruto dividend voor de **nieuwe aandelen, gecreëerd naar aanleiding van de publieke kapitaalverhoging**, bedraagt bruto € 2,36 (netto € 1,77)
- Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering zal de betaling van het dividend gebeuren vanaf **26 mei 2014** bij de financiële instellingen Bank Delen (main paying agent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof, tegen afgifte van:
 - **coupon nr. 16**, hetzij bruto € 2,14, op 4 juni 2013 (na beursluiting) onthecht van de bestaande aandelen vóór de publieke kapitaalverhoging, die het recht vertegenwoordigt op het pro rata dividend voor het boekjaar 2013, berekend pro rata temporis voor de periode tussen 1 januari 2013 en de uitgiftedatum van de nieuwe aandelen, zijnde 25 juni 2013 en
 - **coupon nr. 17**, hetzij bruto € 2,36, die het dividend vertegenwoordigt voor de periode na de uitgiftedatum van de nieuwe aandelen en 31 december 2013

Totale return aandeel Leasinvest RE in vgl met EPRA indexen



GPR performance 2013

Global property research

Leasinvest Real Estate

Performance Report - December 31, 2013

Performance Comparison	Companies	1 month	3 month	6 month	Y-T-D	1 year	3 year	5 year	Inception	Volatility	Sharpe
	Leasinvest Real Estate	0.41%	4.40%	11.50%	19.21%	19.21%	12.54%	15.65%	8.74%	18.75%	0.82
	Befimmo	-0.26%	3.52%	9.07%	10.43%	10.43%	0.62%	2.54%	5.19%	18.08%	0.13
	Cofinimmo	-1.10%	3.65%	6.83%	7.54%	7.54%	4.33%	6.47%	5.26%	12.55%	0.50
	Intervest Offices & Warehouses	2.26%	6.74%	8.89%	5.45%	5.45%	2.05%	11.28%		18.83%	0.59
	Retail Estates	-2.90%	4.28%	5.08%	12.88%	12.88%	13.75%	17.48%	10.74%	13.80%	1.25
	Warehouses De Pauw	-0.47%	1.74%	8.32%	18.70%	18.70%	20.88%	20.48%	14.07%	16.68%	1.22
	Wereldhave Belgium	-0.93%	-2.67%	-1.40%	5.78%	-5.78%	12.37%	18.38%	9.97%	15.40%	1.18
	Indices										
	GPR 250 Europe	-0.64%	3.82%	9.15%	9.02%	9.02%	8.15%	15.87%	6.87%	19.23%	0.81
	GPR 250 Belgium	-1.10%	3.65%	6.83%	5.49%	5.49%	1.92%	4.36%	4.90%	13.28%	0.31

Performance Graph



The table above presents returns for different time horizons up to December 31. All calculations are based on nominal total returns with reinvestment of dividends. Returns are denominated in local currency and based on the closing price of each month. The returns over the past 3 years, 5 years and since inception date are compounded. Inception date is the start date of Leasinvest Real Estate, which is 7/31/99. Volatility is calculated as the 5-year annualized standard deviation of monthly returns. The Sharpe ratio is calculated with the 5-year annualized return, the volatility and the 1-month Euribor.

Global Property Research
 P.O. Box 75666
 1070 AR Amsterdam, the Netherlands
 Phone: +31 20 3488 451 Fax: +31 20 3488 962
 E-mail: index@gpr.nl Website: www.globalpropertyresearch.com


Copyright © 2014 Global Property Research BV. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, used or transmitted in whole or in part, in any form or by any means - whether graphic, electronic or mechanical, including photocopying, recording, taping or information storage and retrieval systems - without prior written permission from the publisher.

Global Property Research, January 2014

Financiële kalender



Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/14)	14/05/14
Algemene vergadering aandeelhouders	19/05/14
Betaalbaarstelling dividend (ex-date: 21/05 – record date: 23/05)	26/05/14
Halfjaarlijks financieel verslag 2014	26/08/14
Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/14)	17/11/14
Jaarresultaten (31/12/14)	19/02/15



Dank u voor uw aandacht

vragen?

Disclaimer



This presentation contains forward-looking statements. Such forward-looking statements involve unknown risks, uncertainties and other factors which may cause the actual results, financial conditions, performance or achievements of the company to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Given these uncertainties you are cautioned not to place any undue reliance on such forward-looking statements, which can not be guaranteed. These forward-looking statements speak only as of the date of this presentation. The company expressly disclaims any obligation to update such forward-looking statements, except to the extent and in the manner required by Belgian law.