

persbericht

Gereguleerde informatie
Onder embargo tot 18/05/2015 – 17.40u

Leasinvest Real Estate – Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over het eerste kwartaal van het boekjaar 2015 (01/01/15-31/03/15) en verslag van de gewone algemene vergadering van 18 mei 2015

I. Tussentijdse verklaring over het eerste kwartaal van het boekjaar 2015

1. Activiteitenverslag periode 01/01/15- 31/03/15

Verkoop Kiem in het Groothertogdom Luxemburg

Op 16 maart 2015 heeft Leasinvest Real Estate het kantoorgebouw Kiem gelegen aan de rue Kiem in Strassen in het Groothertogdom Luxemburg verkocht aan een privé-investeerder voor een bedrag van € 6,3 miljoen (exclusief kosten), wat overeenstemt met de reële waarde. Het gebouw omvat 1.700 m² en 50 parkeerplaatsen.

Het gebouw ligt op een periferische locatie en maakt deel uit van een complex van 3 gelijkaardige kantoorgebouwen gelegen tussen de route d'Arlon en de rue Kiem. Het gebouw was ondertussen nog maar voor 20% verhuurd en wordt door zijn schaal als niet strategisch beschouwd.

Verkoopovereenkomst voor het kantoorproject in opbouw Royal 20 in het Groothertogdom Luxemburg

Op 20 april 2015 heeft Leasinvest Real Estate, via haar 100% Luxemburgse dochteronderneming, Leasinvest Immo Lux, een verkoopovereenkomst op termijn afgesloten, die eerstdaags zal bevestigd worden in een notariële akte, onder voorbehoud van oplevering, afgesloten voor het kantoorproject in opbouw Royal20, gelegen aan de boulevard Royal in het centrum van de stad Luxemburg in het Groothertogdom Luxemburg, voor een bedrag van € 62,5 miljoen (exclusief BTW))¹. De koper is een familiefonds, onder Luxemburgs recht, aangestuurd door Edmond de Rothschild (Europa). De verwachte finale oplevering van het kantoorgebouw en eigendomsoverdracht wordt verwacht in het tweede trimester van 2016. Eind 2014 werd een huurovereenkomst afgesloten met China Merchants Bank voor een vaste periode van 10 jaar.

¹ De overeen gekomen waarde houdt rekening met de voorschriften van artikel 40 §1 van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot GVV's.

Verhuringen

In het eerste kwartaal van 2015 werd voor het gebouw **The Crescent in Anderlecht** een bijkomende dienstverleningsovereenkomst getekend, waardoor de bezettingsgraad van het gebouw ondertussen is toegenomen tot 90%. Door het hogere aantal gebruikers van de aangeboden diensten (catering, fitness, vergaderzalen) resulteert dit in een nog hogere financiële bezettingsgraad.

Zoals reeds aangekondigd in het persbericht van 13/02/2015 betreffende de jaarresultaten 2014, is het gebouw **Square de Meeûs** gelegen in het central business district van **Brussel** vrijgekomen. Leasinvest maakt van deze opportuniteit gebruik om dit gebouw van 5.500 m² volledig herop te bouwen als Triple A building dat zal voldoen aan de hoogste kwaliteitsnormen inzake duurzaamheid en technologie. Dit gebouw met een unieke ligging, te midden van het Europees kwartier, zal in de markt geplaatst worden in 2017 waarbij het aanbod van nieuwe gebouwen beperkt zal zijn.

Voor het gebouw **Monnet** in het Groothertogdom Luxemburg, dat momenteel een grondige renovatie ondergaat, zijn de vooruitzichten om dit gebouw volledig te verhuren tegen eind 2015 zeer reëel. Een verdieping van dit gebouw is reeds tijdelijk verhuurd aan China Merchants Bank, de toekomstige huurder van het kantoorproject Royal 20 gelegen aan de boulevard Royal in de stad Luxemburg, waarvan de finale oplevering wordt verwacht in het tweede trimester van 2016.

2. Kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/03/2015	31/03/2014
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	758.151	710.674
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	816.712	753.633
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	772.560	724.070
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	7,30%	7,33%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	7,17%	7,20%
Bezettingsgraad (5) (6)	98,35%	96,81%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	5,04	4,96

(1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder IFRS voorgesteld onder financiële leasing onder IFRS.

(2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald obv de beurskoers op 31/03/2015.

(3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

(4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winssinger en Vennoten / Stadim / SPG Intercity.

(5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de activa bestemd voor verkoop.

(6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/05/2015 – 17.40u

	31/03/2015	31/03/2014
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	343.796	339.830
Netto actief aandeel groep per aandeel	69,6	68,8
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	72,5	71,5
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	78,8	73,4
Totaal activa (€ 1.000)	845.696	782.411
Financiële schuld	434.405	402.863
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	52,92%	52,66%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,02	3,44
Gemiddelde financieringskost (excl. variaties reële waarde aanpassingen fin. Instrum.)	3,47%	3,66%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	6,52	5,59

	31/03/2015	31/03/2014
Huurinkomsten (€ 1.000)	12.610	12.523
Netto huurresultaat per aandeel	2,55	2,54
Netto courant resultaat (€ 1.000) (1)	5.584	5.857
Netto courant resultaat per aandeel (1)	1,13	1,19
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	3.597	7.508
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	0,73	1,52
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	7.371	4.499
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel	1,49	0,91

(1) Het netto courant resultaat bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

3. Geconsolideerde resultaten periode 01/01/15- 31/03/15

Het eerste kwartaal van 2015 ligt voor Leasinvest Real Estate in lijn met de verwachtingen.

De **huurinkomsten** zijn ongeveer identiek met dezelfde periode vorig jaar en bedragen eind maart 2015 € 12.610 duizend in vergelijking met € 12.523 duizend eind maart 2014. Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten af met 0,7% of € 334 duizend in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (excl. huurkortingen). Deze daling wordt verklaard door de tijdelijke leegstand in het pand Monnet dat thans wordt gerenoveerd.

De **bruto huurrendementen** zijn licht toegenomen in vergelijking met eind 2014 en bedragen 7,30% (eind 2014: 7,23%) op basis van de reële waarde en 7,17% (eind 2014: 7,10%) op basis van de investeringswaarde. De **bezettingsgraad** bedraagt 98,35% (eind 2014: 96,24%) een toename die verklaard wordt door de verkoop van Kiem en de hogere bezetting van The Crescent die nu 90% bedraagt. In de berekening van de bezettingsgraad worden de projecten in ontwikkeling zijnde Royal20 en Monnet niet vervat.

Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/05/2015 – 17.40u

De reële waarde² van de directe vastgoedportefeuille is nagenoeg identiek en bedraagt € 758,1 miljoen eind maart 2015 t.o.v. € 756,3 miljoen eind december 2014.

Het **netto courant resultaat**³ van het eerste kwartaal bedraagt € 5,6 miljoen (hetzij € 1,13 per aandeel), in vergelijking met een netto courant resultaat van € 5,9 miljoen (hetzij € 1,19 per aandeel) eind maart 2014. Deze beperkte daling is vnl. het gevolg van hogere vastgoedkosten (technische kosten) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedraagt € 3,6 miljoen eind maart 2015 t.o.v. € 7,5 miljoen eind maart 2014. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 0,73 eind maart 2015 tegenover € 1,52 eind maart 2014. De daling wordt verklaard door een daling van de vastgoedportefeuille (voor wisselkoerseffecten) met - € 3,8 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Vorig jaar werd het portefeuille resultaat positief beïnvloed met bijna € 2 miljoen door verkopen.

Het **financieel resultaat** bedraagt - € 9,7 miljoen eind maart 2015 in vergelijking met - € 3,9 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar. Deze evolutie wordt verklaard door de negatieve evolutie van de reële waarde van activa en passiva ingevolge de evolutie van de Zwitserse frank (- € 5,9 miljoen). Dit effect wordt integraal gecompenseerd door een positief omrekeningsverschil op de panden in Zwitserland voor € 5,8 miljoen, voorgesteld onder portefeuille resultaat zodat de impact op het netto en netto courant resultaat nihil is.

De gemiddelde financieringskost daalde eind maart 2015 en bedraagt 3,47% tov 3,63% eind 2014.

Op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar 2015 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 343,8 miljoen (2014: € 336,4 miljoen).

Eind maart 2015 bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 69,6 (31/12/14: € 68,1) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate € 93,94 hetzij 35% hoger dan de intrinsieke waarde. Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA) stijgt eveneens en bedraagt € 78,8 eind maart 2015 in vergelijking met € 75,5 eind 2014.

Eind maart 2015 bedraagt de schuldgraad 52,92% in vergelijking met 54,27% eind 2014.

4. Vooruitzichten

Behoudens uitzonderlijke omstandigheden en nieuwe investeringen verwacht de vennootschap een lager netto resultaat en netto courant resultaat te realiseren in 2015 dan in 2014 door de invloed van de geplande herontwikkelingen van Monnet en Square de Meeûs op de huurevolutie. Niettegenstaande deze evolutie verwacht de vennootschap het dividend over 2015 minimaal op hetzelfde niveau te behouden.

² Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

³ Het netto courant resultaat wordt berekend als het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat enerzijds en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen anderzijds.

II. Verslag van de gewone algemene vergadering van 18 mei 2015

1. Goedkeuring van de jaarrekeningen

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 18 mei 2015 heeft de statutaire en geconsolideerde jaarrekening van Leasinvest Real Estate, afgesloten op 31 december 2014, met inbegrip van de resultaatsbestemming, goedgekeurd.

2. Dividend boekjaar 2014

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 18 mei 2015 heeft het voorstel van de raad van bestuur om op 26 mei 2015 een dividend uit te keren van bruto € 4,55 en netto, vrij van roerende voorheffing van 25%, € 3,4125, goedgekeurd.

De betaling van het dividend zal gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 18 vanaf 26 mei 2015 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroef. De Ex-date is 22/05/2015 en de Record date is 25/05/2015.

3. Hernieuwing van het mandaat van de commissaris voor een periode van 3 jaar

De Algemene Vergadering heeft besloten, op voorstel van het auditcomité, om het mandaat van de commissaris ERNST & YOUNG BEDRIJFSREVISOREN – REVISEURS D'ENTREPRISES, met zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door dhr. Pierre Vanderbeek, te verlengen voor een periode van 3 jaar, d.i. voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017. Zijn mandaat komt ten einde na de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018. De jaarlijkse vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening voor het boekjaar 2015 zal onder vergelijkbare voorwaarden bepaald worden, m.n. een bedrag van € 32.907 (excl. BTW).

4. Samenstelling van de raad van bestuur van de Zaakvoerder

Op het niveau van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, m.n. Leasinvest Real Estate Management NV, werd op 18 mei 2015, **Mevr. Sonja Rottiers**, CFO van AXA Belgium benoemd, als bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV (niet-uitvoerend bestuurder) en dit voor een duur van 2 jaar, dit is tot op de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2017. Zij zal tevens deel uitmaken van het auditcomité.

Op diezelfde datum kwam een einde aan het mandaat van de heer Thierry Rousselle (niet-uitvoerend bestuurder en lid van het auditcomité).

Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/05/2015 – 17.40u

Voor meer informatie, neem contact op met:

Leasinvest Real Estate

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

Leasinvest Real Estate Comm.VA

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels, kantoren en logistieke gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland.

Op heden bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest meer dan € 750 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (59%), België (36%) en Zwitserland (5%). Leasinvest is bovendien de grootste vastgoedinvesteerder in Luxemburg.

De totale portefeuille is geïnvesteerd in retail (45%), kantoren (35%) en logistiek (20%).

De GVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 435 miljoen (waarde 15 mei 2015).