

persbericht

Gereguleerde informatie

Onder embargo tot 14/11/13 – 7.30u



Leasinvest Real Estate:

Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over het derde kwartaal van het boekjaar 2013 (01/07/13-30/09/13) en de eerste negen maanden van 2013

- ✓ Hoger netto courant (+22%) en netto resultaat (+56%)
 - ✓ Concretisering van de strategische heroriëntatie
- ✓ Directe vastgoedportefeuille stijgt over 9 maanden met 12%
- ✓ Succesvolle afronding investering in shopping center Pommerloch in Luxemburg doet aandeel retail tot 40% toenemen en aandeel Groothertogdom Luxemburg tot bijna 60% van de directe vastgoedportefeuille
 - ✓ Succesvolle publieke uitgifte obligatielening van € 75 miljoen

1. Activiteitenverslag periode 01/07/13- 30/09/13

Verwerving economische eigendom shopping center Knauf Pommerloch

Het principeakkoord dat in augustus 2012 werd getekend met de eigenaar van de twee Knauf shopping centra gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg werd, na de verwerving van de vastgoedcertificaten van het eerste Knauf shopping center gelegen in Schmiede in september 2012, op 10 september 2013 volledig gerealiseerd met de acquisitie van de economische eigendom van het tweede Knauf shopping center te Pommerloch.

In uitvoering van voormelde overeenkomst heeft Leasinvest Real Estate op 10 september 2013 via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux SA, gevestigd in Luxemburg, voor een waarde van € 96,5 miljoen, via de volledige onderschrijving van een private emissie van vastgoedcertificaten, de economische eigendom van Knauf Pommerloch verworven. Dit shopping center bestaat uit een 60-tal winkels met meer dan 26.000 m² aan commerciële oppervlakte en meer dan 1.000 parkeerplaatsen, alsook 2.700 m² kantoren, die in volle commercialisatie zitten. Het shopping center is volledig verhuurd aan verschillende gekende retail enseignes en trekt sedert meer dan 10 jaar bezoekers aan uit Luxemburg en België.

Met de acquisitie van deze 2 Knauf shopping centra heeft Leasinvest Immo Lux een leidende marktpositie in het Noorden van Luxemburg.

Na deze verwerving bezit Leasinvest Immo Lux in het Groothertogdom Luxemburg voor bijna 100.000 m² aan winkels in 6 regio's nl. Schmiede, Pommerloch, Diekirch, Strassen, Foetz en Dudelange.

Het bedrag van € 60,7 miljoen van de succesvolle publieke kapitaalverhoging eind juni 2013 werd, samen met de beschikbare kredietlijnen, gebruikt om deze acquisitie t.w.v. € 96,5 miljoen te financieren.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 14/11/13 – 7.30u

Uitgifte obligaties

Op 27 september haalde Leasinvest Real Estate met de uitgifte van een publieke obligatielening al na één dag het beoogde maximum van € 75 miljoen op. De Joint Lead Managers ontvingen inschrijvingen voor een hoger bedrag, waardoor de inschrijvingen proportioneel werden herleid.

Deze obligaties die op 9 oktober 2013 werden uitgegeven en voor verhandeling toegelaten werden op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels bieden een jaarlijkse brutocoupon van 3,75%. Dit vertegenwoordigt een bruto actuariael rendement van 3,399% op jaarbasis, en een netto jaarlijks actuariael rendement van 2,472% (na aftrek van 25% roerende voorheffing).

De netto-opbrengst van deze uitgifte werd aangewend voor de concretisering van de strategie van de vennootschap en meer specifiek om de groei en verdere diversificatie van de vastgoedportefeuille te financieren, alsook om de financieringsbronnen te diversifiëren en bovendien om te zorgen voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden.

Bouwvergunning voor gebouw 'Royal 20' gelegen aan de Boulevard Royal in Groothertogdom Luxemburg

Op 09/10/13 werd de bouwvergunning bekomen voor de ontwikkeling van een nieuw kantorenproject gelegen aan de Boulevard Royal in Stad Luxemburg. De afbraakwerken van het vroegere "Hotel Rix" werden opgestart en de oplevering van het gebouw is voorzien in het voorjaar van 2015. Op deze toplocatie zal een nieuw kantoorgebouw van ongeveer 5.000 m² genaamd "Royal20", gerealiseerd worden, dat zal voldoen aan hoge energetische performantie-eisen en van de hand zijn van het gerenomeerd Frans architectenbureau Agences Elisabeth & Christian de Portzamparc.

Dividend Retail Estates

Begin juli 2013 werd het jaarlijks dividend uit de participatie in Retail Estates over het boekjaar 2012/2013 voor € 1,7 miljoen (€ 0,34 per aandeel) ontvangen. Dit dividend werd opgenomen in de resultaten per 30 september 2013.

Desinvestering kantoorgebouw Delta Business park te Kontich

Op 13 september 2013 werd het kantoorgebouw van het Delta Business Park gelegen aan de Kontichsesteenweg in het Technologiepark Satenrozen te Kontich verkocht voor een bedrag van € 2,2 miljoen, hetgeen ongeveer de reële waarde reflecteerde.

2. Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van de periode 01/07/13- 30/09/13

Verkoop logistiek pand Lusambostraat te Vorst

Op 9 oktober 2013 werd het semi-industrieel gebouw, bestaande uit kantoren en opslag, aan de Lusambostraat te Vorst, samen met het onderliggend erfpachtrecht van de GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel) verkocht voor een bedrag van € 1 miljoen, hetzij tegen de reële waarde.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 14/11/13 – 7.30u

3. Kerncijfers

Kerncijfers op 30/09/13 en over het derde kwartaal 2013

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	30/09/2013	30/09/2012	31/12/2012
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	694.006	600.346	617.763
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	733.378	634.941	649.254
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	707.053	614.008	633.301
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	7,28%	7,34%	7,30%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	7,15%	7,16%	7,14%
Bezettingsgraad (5) (6)	96,35%	94,45%	94,90%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,74	4,70	4,9

(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 op basis van de beurskoers op 30/06/13.

(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.

(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.

De gegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen op rapporteringsdatum, namelijk voor 2013: 4.938.870, naar aanleiding van de publieke kapitaalverhoging eind juni 2013, en voor 2012: 4.012.832.

	30/09/2013	30/09/2012	31/12/2012
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	328.251	250.684	256.005
Netto actief aandeel groep per aandeel	66,5	62,5	63,8
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	69,1	65,9	67,7
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	70,4	68,5	70,6
Totaal activa (€ 1.000)	754.317	648.889	667.026
Financiële schuld	388.015	356.642	364.409
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/2010)	52,73%	56,12%	56,19%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,17	2,89	2,64
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	3,24%	3,12%	3,04%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,63	5,11	5,43



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 14/11/13 – 7.30u

	30/09/2013	30/09/2012	31/12/2012
Huurinkomsten (€ 1.000)	32.915	27.446	37.959
Netto huurresultaat per aandeel	6,66	6,84	9,46
Netto courant resultaat (€ 1.000) (1)	18.598	15.302	21.113
Netto courant resultaat per aandeel	3,76	3,81	5,26
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	21.918	14.005	20.508
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	4,44	3,49	5,11
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	30.224	4.425	9.744
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel	6,12	1,10	2,43

(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.

De huurinkomsten van Leasinvest Real Estate over de eerste negen maanden van 2013 zijn met 20% (+ € 5 469 duizend) toegenomen en bedragen € 32 915 duizend euro, in vergelijking met € 27 446 duizend over de eerste negen maanden van 2012.

Deze evolutie is hoofdzakelijk het gevolg van de in september 2012 gerealiseerde investeringen in het Knauf Shopping Center Schmiede, het Rijksarchief te Brugge en de bijdrage van 1 maand huurinkomsten uit het Knauf Shopping Center Pommerloch, of in totaal € 4 388 duizend, gecompenseerd door de lagere inkomsten ingevolge de gerealiseerde verkopen (-€ 971 duizend).

Daarnaast werd het huurresultaat positief beïnvloed voor € 967 duizend in het kader van een minnelijke vervroegde beëindiging van een huurovereenkomst onder de vorm van een dading. Indien we abstractie maken van deze dading nemen de huurinkomsten met 16% toe.

Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten toe met 5,4% of € 956 duizend in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De huurinkomsten over het derde kwartaal van 2013 zijn met 25% toegenomen vergeleken met de huurinkomsten over het derde kwartaal van het vorige boekjaar en bedragen € 12.087 duizend in vergelijking met € 9.651 duizend.

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is toegenomen tot 4,74 jaar in vergelijking met 4,36 jaar eind juni 2013 en bedraagt nu zelfs bijna 4,8 jaar in Luxemburg.

De bruto huurrendementen zijn vergelijkbaar met deze eind 2012 en bedragen 7,28% (eind 2012: 7,30%) op basis van de reële waarde en 7,15% (eind 2012: 7,14%) op basis van de investeringswaarde.

De bijkomende verhuringen in het business center The Crescent en Brixton Business Park, proactief asset management en de investering in het Knauf Shopping Center te Pommerloch hebben bijgedragen tot een hogere bezettingsgraad die 96,35% bedraagt eind september 2013, in vergelijking met 95,92% eind juni 2013 en 94,9% eind 2012.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 694 miljoen eind september 2013 t.o.v. € 598 miljoen eind juni 2013 en € 617,8 miljoen eind december 2012. De toename is het gevolg van de verwerving van de economische eigendom van het shopping center Knauf Pommerloch in het derde trimester van 2013 (€ 96,5 miljoen). Deze investering werd partieel gefinancierd met de middelen uit de eind juni gerealiseerde publieke kapitaalverhoging.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 14/11/13 – 7.30u

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in Retail Estates NV) bedraagt eind september 2013 € 733 miljoen.

Door de gerealiseerde transacties neemt het aandeel kantoren in de directe portefeuille verder af naar 38%, waarvan 20% in Groothertogdom Luxemburg en 18% in België gevestigd is, en neemt het aandeel retail toe tot 40%. Tevens verhoogde het aandeel van de directe portefeuille verder nog in het Groothertogdom Luxemburg (58%) t.o.v. in België (42%).

De financiële resultaten over de eerste negen maanden werden verder positief beïnvloed door het ontvangen dividend van Retail Estates voor € 1,7 miljoen (vorig jaar € 1,1 miljoen) en de positieve variatie in de reële waarde van de rente-indekkingen (€ 842 duizend) t.o.v. negatieve variaties over de eerste negen maanden van vorig jaar (€ -1,1 miljoen).

Het netto courant resultaat over de eerste negen maanden bedraagt € 18,6 miljoen (hetzij € 3,76 per aandeel), in vergelijking met € 15,3 miljoen (hetzij € 3,81 per aandeel op basis van het aantal aandelen op de desbetreffende rapporteringsdatum) voor dezelfde periode vorig jaar (+22%). De toename van het netto courant resultaat wordt verklaard door de toename van de huurinkomsten partieel gecompenseerd door hogere financiële lasten ingevolge de investeringen.

Het netto resultaat over de eerste negen maanden neemt sterk toe en bedraagt € 21,9 miljoen (hetzij € 4,44 per aandeel), in vergelijking met € 14 miljoen (hetzij € 3,49 per aandeel op basis van het aantal aandelen op de desbetreffende rapporteringsdatum) voor dezelfde periode vorig jaar (+56%).

Op het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2013 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 328 miljoen (eind 2012: € 256 miljoen) en eind juni 2013 € 318 miljoen. De verdere toename is toe te schrijven aan de evolutie van het globaal resultaat dat € 30 miljoen bedraagt eind september 2013 in vergelijking met € 20 miljoen eind juni 2013 (sept 2012: € 4,4 miljoen).

Eind september 2013 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 66,5 (eind 2012: € 63,8). Eind september 2013 bedroeg de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate € 70,5 hetzij 6% hoger dan de intrinsieke waarde; indien we rekening houden met het pro rata dividend van € 2,14, bedraagt de premie 9,5%.

Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA) bedraagt € 70,4 per aandeel en is vergelijkbaar met eind 2012, zijnde € 70,6 per aandeel.

Ingevolge de in het derde trimester gerealiseerde netto investeringen neemt de schuldgraad toe in vergelijking met eind juni 2013 en bedraagt deze 52,73%. Ingevolge de in de eerste jaarhelft van 2013 uitgevoerde kapitaalverhoging en de desinvesteringen is de schuldgraad nog steeds lager dan eind 2012, zijnde 56,19%, en bevindt de schuldgraad zich eind september 2013 met 52,73% binnen de vooropgestelde vork van 50%-55%.

In het derde kwartaal van 2013 werd er naast de succesvolle plaatsing van de retail obligatie voor € 75 miljoen, tevens een additioneel krediet bij een bijkomende bank afgesloten voor € 15 miljoen tot 2018; bijgevolg zijn de beschikbare middelen toegenomen tot € 508 miljoen. Eind september 2013 bedraagt de financiële schuld € 388 miljoen, waarbij er € 278 miljoen kredietlijnen zijn getrokken en € 110 miljoen commercial paper werd opgenomen.

4. Vooruitzichten

Leasinvest Real Estate heeft in 2013 haar strategische heroriëntatie grotendeels geconcretiseerd. Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen wordt verwacht een beter netto resultaat en een beter netto courant resultaat te realiseren dan in 2012.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 14/11/13 – 7.30u

Onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders zal het bruto dividend ter waarde van € 4,45 voor 2013 voor vóór de publieke kapitaalverhoging bestaande aandelen op basis van deze vooruitzichten kunnen worden gehandhaafd.¹

14 november 2013,
De zaakvoerder

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

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels, kantoren en logistieke gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg en in België. De geconsolideerde vastgoedportefeuille omvat 53 gebouwen en vertegenwoordigt een totale oppervlakte van 424.858 m².

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 360 miljoen (waarde 12 november 2013).

¹ Het pro rata bruto dividend voor de aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging bedraagt € 2,31.