

persbericht

Gereguleerde informatie

Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

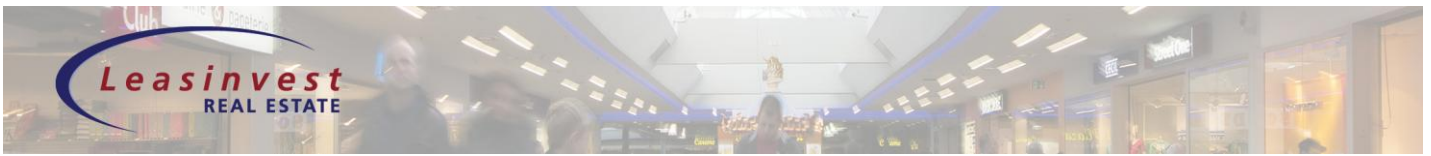
Leasinvest
REAL ESTATE

Leasinvest Real Estate – jaarresultaten boekjaar 2013

- Concretisering van de verdere strategische heroriëntatie van de portefeuille naar een groter aandeel in retail (42%) en in het Groothertogdom Luxemburg (60%);
- Toename directe vastgoedportefeuille met 16% tot € 718,2 miljoen (op basis van de reële waarde);
- Stijging van de bezettingsgraad van 94,9% eind 2012 naar 96,9% eind 2013;
- Toename van het netto resultaat per aandeel van € 5,11 eind 2012 naar € 5,43 eind 2013
- Stijging netto resultaat met 31% tot € 26,9 miljoen in vergelijking met € 20,5 miljoen in 2012;
- Toename van het netto courant resultaat pro rata¹ per aandeel van € 5,26 eind 2012 naar € 5,37 eind 2013;
- Stijging netto courant resultaat met 14% tot € 24,1 miljoen in vergelijking met € 21,1 miljoen in 2012;
- Stijging van 2,27% van het dividend tot bruto € 4,50 per aandeel (netto € 3,3375) in vergelijking met bruto € 4,40 per aandeel in 2012.

¹Berekend door het resultaat gerealiseerd voor de publieke kapitaalverhoging en na deze operatie te wegen op basis van het aantal aandelen voor die kapitaalverhoging en het aantal aandelen na de kapitaalverhoging.





Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

1. Activiteitenverslag periode 01/01/13-31/12/13

Investerings en desinvesteringen

Investerings

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 (hetgeen niet hoger is dan de reële waarde), 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.

Het provenu 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.

Verwerving retailpand van 12.000 m² in het Groothertogdom Luxemburg

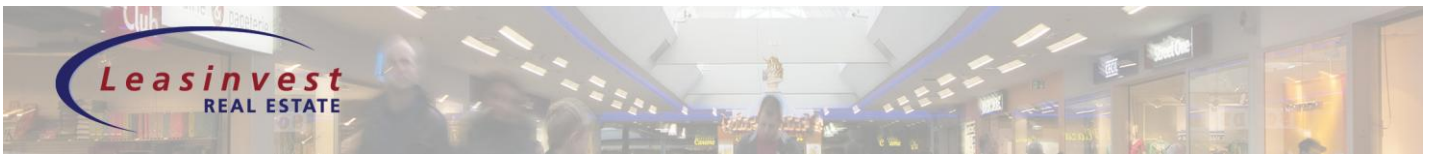
Op 2 december 2013 heeft Leasinvest Real Estate, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux, 100% van de aandelen van een vennootschap verworven, die eigenaar is van een retailpand van meer dan 12.000 m² met 475 parkingplaatsen, gevestigd in de periferie van de stad Luxemburg. Dit zeer goed gelegen retailpand is voor 10 jaar vast verhuurd aan de Duitse doe-het-zelf groep Hornbach, marktleider in het Groothertogdom Luxemburg en de enige bouwmarkt van deze omvang in Luxemburg. De acquisitiewaarde van het pand bedroeg € 25,5 miljoen, hetgeen gelijk is aan de reële waarde op basis van een startrendement van 6,75%.

Leasinvest Immo Lux bezit met voormelde acquisities in Luxemburg voor meer dan 100.000 m² aan winkels in 7 regio's nl. Schmiede, Pommerloch, Diekirch, Strassen, Bourmicht, Foetz en Dudelange.

Intekening op kapitaalverhoging Retail Estates

Eind juni heeft Leasinvest Real Estate ingetekend op de publieke kapitaalverhoging van Retail Estates ten belope van de uitoefening van haar voorkeurrechten en 145.721 aandelen verworven tegen € 49,75 per aandeel zijnde in totaal € 7.249 duizend. Bijgevolg is het aandeel van Leasinvest in het kapitaal van Retail Estates ongewijzigd gebleven op 10%. Deze nieuwe aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging geven recht op een volledig dividend voor het boekjaar dat aanvang op 1 april 2013.





Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

Desinvesteringen

Verkoop kantoorgebouw Pasteur in het Groothertogdom Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA, een 100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate Comm. VA, heeft op 11 maart 2013 een kantoorgebouw van 4.928 m² gelegen aan de Avenue Pasteur in het Limpertsberg District in de Stad Luxemburg verkocht aan één van de vastgoedfondsen van de Duitse investeringsmaatschappij aik Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH voor een netto bedrag van ongeveer € 19,5 miljoen, wat overeenstemt met de reële waarde van het gebouw. De opbrengst van deze verkoop werd geherinvesteerd in de ontwikkeling van het vroegere Hotel Rix gelegen aan de Boulevard Royal in Stad Luxemburg, waar een nieuw kantoorgebouw zal worden opgetrokken waarvan de oplevering verwacht wordt in het voorjaar van 2015 (zie infra).

Verkoop logistiek gebouw in Nossegem

Begin januari 2013 werd het voorste gedeelte van de Vierwindensite (gelegen te Nossegem) verkocht aan Immobilière ASCO NV voor een netto bedrag van € 3 miljoen wat niet lager is dan de reële waarde. Op deze verkoop werd een beperkte meerwaarde gerealiseerd.

Verkoop resterende twee verdiepingen in gebouw Mercure in het Groothertogdom Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA heeft eind april en begin mei voor een netto bedrag van € 1,9 miljoen de twee resterende verdiepingen verkocht van het in mede-eigendom aangehouden kantoorgebouw "Mercure" (gelegen aan de avenue de la Gare in Stad Luxemburg). Op deze verkoop werd een meerwaarde van € 600 duizend gerealiseerd.

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 Technopark Satenrozen te Kontich verkocht voor een netto bedrag van € 2,2 miljoen, hetzij tegen de reële waarde.

Verkoop logistiek pand Lusambostraat te Vorst

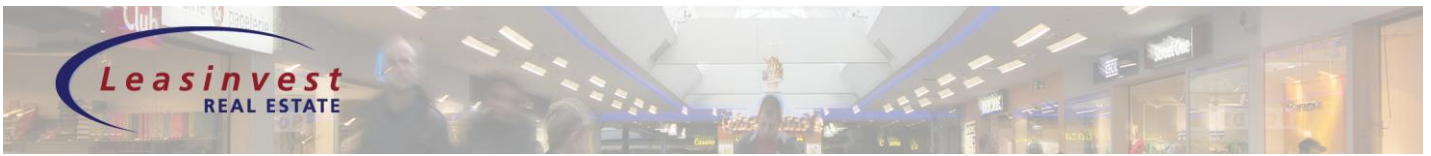
Op 9 oktober 2013 werd het semi-industrieel gebouw, bestaande uit kantoren en opslag, aan de Lusambostraat te Vorst, samen met het onderliggend erfpachtrecht van de GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel) verkocht voor een netto bedrag van € 1 miljoen, hetzij tegen de reële waarde.

Ontwikkelingen en herontwikkelingen

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

Op 9 oktober 2013 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.





Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

Verhuringen

De verdere commercialisering van de verhuringen is gunstig verlopen in 2013, ondanks de nog steeds uitdagende marktomstandigheden.

The Crescent

In The Crescent dat in 2012 volledig omgevormd tot een 'green intelligent building' en gebruikt wordt als business center met verschillende faciliteiten (catering, vergaderzalen, enz.) werden verschillende dienstverleningscontracten ondertussen ondertekend, waardoor de bezettingsgraad eind 2013 69% bedraagt.

Canal Logistics

Orchestra-Prémaman SA huurt 5.550 m² in Canal Logistics Brussels vanaf 4 december 2013 voor een periode van 8 jaar. De Franse groep Orchestra opgericht in 1995, waarvan Prémaman sinds juli 2012 een onderdeel werd, is marktleider in babyartikelen, zwangerschapsmode en kinderkleding, van de geboorte tot 14 jaar, en is actief in een aantal Europese landen. Orchéstra-Prémaman zal de site van Canal Logistics gebruiken als logistiek platform voor de toelevering van haar winkels in de Brusselse regio.

Financieringen

Publieke kapitaalverhoging van € 60.655.489

De zaakvoerder van Leasinvest Real Estate is begin juni 2013 overgegaan tot een succesvolle kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met naleving van het voorkeurrecht van Leasinvest Real Estate voor een bedrag van € 60.655.489 (inclusief uitgiftepremie) en dit door middel van een openbare aanbidding van 926.038 nieuwe aandelen uitgegeven tegen € 65,50. Het totaal aantal aandelen bedraagt hierdoor sinds eind juni 2013 4.938.870 in vergelijking met 4.012.832 eind 2012.

De inschrijvingsperiode liep van 5 juni 2013 tot en met 19 juni 2013 en werd na verkoop van de scrips volledig onderschreven (91,5% via uitoefening van voorkeurrechten en het saldo via scrips). BNP Paribas Fortis trad op als "Sole Global Coordinator en Sole Bookrunner"; ING België en Belfius bank als "Co-Lead Managers".

Uitgifte publieke obligaties t.w.v. € 75 miljoen

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 (Belfius Bank NV/SA, BNP Paribas Fortis NV/SA en ING Bank NV, Belgian Branch,) ontvingen inschrijvingen voor een hoger bedrag, waardoor de inschrijvingen proportioneel werden herleid. De obligaties hebben een looptijd van 6 jaar.

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 actuair rendement van 3,399% op jaarbasis, en een netto jaarlijks actuair rendement van 2,472% (na aftrek van 25% roerende voorheffing).

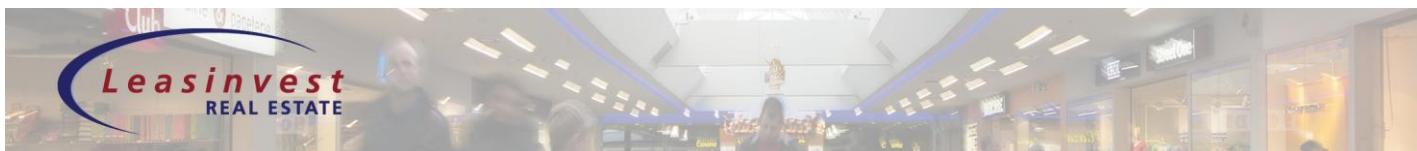
De operatie werd gecoördineerd door ING Bank NV.

Succesvolle private plaatsing obligaties van € 20 miljoen

Op 4 december 2013 is Leasinvest Real Estate overgegaan tot de succesvolle vroegtijdige afsluiting van een private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van € 20 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van 7 jaar, en



www.leasinvest.be



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

vervallen op 4 december 2020, en genereren een vast jaarlijks bruto-rendement van 3,528%. De uitgifteprijs van de obligaties was gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000.

De obligaties werden geplaatst bij institutionele investeerders. Bank Degroef NV/SA trad op als Lead Manager.

De netto-opbrengst van deze uitgiftes 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.

Nieuwe en verlengde kredietlijnen

Leasinvest Real Estate heeft naast de hierboven beschreven succesvolle plaatsingen van obligaties bijkomende kredietlijnen afgesloten in 2013 of bestaande kredietlijnen vernieuwd. De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind 2013 € 448,7 miljoen in vergelijking met € 386,7 miljoen in 2012, een toename van € 62 miljoen. Deze netto toename is voornamelijk (€ 40 miljoen) het gevolg van nieuwe kredietlijnen bij financiële instellingen die nog geen kredieten gaven per einde 2012, wat naast de succesvolle obligatie uitgiften duidt op een betere diversificatie van de kredietbronnen.

2. Geconsolideerde kerncijfers

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

(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 31/12/13.

(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.

(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 geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate eind 2013 omvat 34 sites (inclusief activa bestemd voor verkoop & de projectontwikkelingen) met een totale oppervlakte van 429.579 m², waarvan er 18 gelegen zijn in Luxemburg (60% t.o.v. 53% vorig boekjaar) en 16 in België (40% van de reële waarde t.o.v. 47% vorig boekjaar). De verdeling naar type vastgoed is gewijzigd met een sterke toename van het type Retail t.o.v. Kantoren zoals onderstaande tabel aantoont:



Relatief aandeel	31/12/2013	31/12/2012	variatie
Kantoren Brussel	13%	16%	-2,8%
Kantoren rest van België	4%	5%	-1,3%
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	19%	26%	-6,5%
Totaal kantoren	36%	47%	-10,6%
Logistiek/Semi-industrieel België	19%	21%	-2,2%
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	3%	3%	-0,2%
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	22%	24%	-2,4%
Retail België	5%	5%	-0,5%
Retail Groothertogdom Luxemburg	38%	24%	13,5%
Totaal retail	42%	29%	13,0%
Totaal vastgoedportefeuille	100%	100%	

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** bedraagt **€ 718,2 miljoen** eind 2013 t.o.v. € 617,8 miljoen eind december 2012. De toename is het voornamelijk 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. In het vierde trimester werd in het Groothertogdom Luxemburg een retailpand dat voor 10 jaar vast verhuurd is aan de Duitse doe-het-zelf groep Hornbach, verworven tegen € 25,5 miljoen.

In 2013 werden ook voor ongeveer € 27 miljoen (boekhoudwaarde) enkele minder strategische panden verkocht, waaronder het gebouw Pasteur (kantoor gelegen in Groothertogdom Luxemburg).

De **globale directe en indirecte vastgoedportefeuille** (inclusief de participatie in Retail Estates NV) bedraagt eind 2013 bijna **€ 760 miljoen**.

Door de gerealiseerde transacties neemt het **aandeel retail** toe tot **42%** en neemt het aandeel kantoren in de directe portefeuille verder af naar 36%, waarvan 19% in Groothertogdom Luxemburg en 17% in België gevestigd is, en Tevens verhoogde het aandeel van de directe portefeuille verder nog in het **Groothertogdom Luxemburg (60%)** t.o.v. in België (40%).

Niettemin staande de moeilijke huurmarkt in België nam de gemiddelde bezettingsgraad van de gebouwen toe onder impuls van de uitgevoerde investeringen en de succesvolle verhuringen. Eind 2013 bedroeg deze 96,9% t.o.v. 94,9% eind 2012. De bezettingsgraad voor België nam toe tot 93,32% (2012: 90,89%) terwijl deze voor het Groothertogdom Luxemburg constant op een zeer hoog niveau bleef en nog licht toenam, 99,43% in vergelijking met 99,28% eind 2012.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 7,31% (tegenover 7,30% eind 2012), en o.b.v. de investeringswaarde 7,18% (tegenover 7,14% eind 2012).



	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

(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.

(2) De resultaten per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

Het **netto courant resultaat** nam met 14% toe van € 21,1 miljoen (of € 5,26 per aandeel) eind 2012 naar € 24,1 miljoen (of € 4,88 per aandeel) eind 2013. Deze stijging is het gevolg van de hogere huurinkomsten. Indien we rekening houden met de weging van het aandeel van het resultaat met het aantal uitstaande aandelen, welke eind juni 2013 zijn toegenomen ingevolge de publieke kapitaalverhoging, bedraagt het netto courant resultaat per aandeel eind 2013 € 5,37 in vergelijking met € 5,26 per aandeel eind 2012.

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedroeg € 26,9 miljoen t.o.v. € 20,5 miljoen in 2012, hetzij een toename van 31%. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 5,45 eind 2013 tegenover € 5,11 eind 2012. Deze stijging is vnl. het gevolg van naast de hierboven vermelde hogere huurinkomsten, een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en van de financiële activa en passiva in vergelijking met 2012.

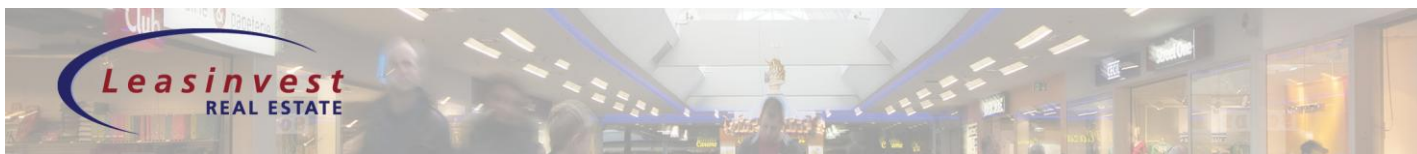
	31/12/2013	31/12/2012
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	335.334	256.005
Netto actief aandeel groep per aandeel (1)	67,9	63,8
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. Waarde (1)	70,7	67,7
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA (1)	71,5	70,6
Totaal activa (€ 1.000)	777.867	667.026
Financiële 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

(1) Het netto actief per aandeel is berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van periode.

3. Vooruitzichten boekjaar 2014

Leasinvest Real Estate heeft in 2013 haar strategische heroriëntatie geconcretiseerd en verwacht dat 2014 een jaar is waar die strategische heroriëntatie verder postief 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.



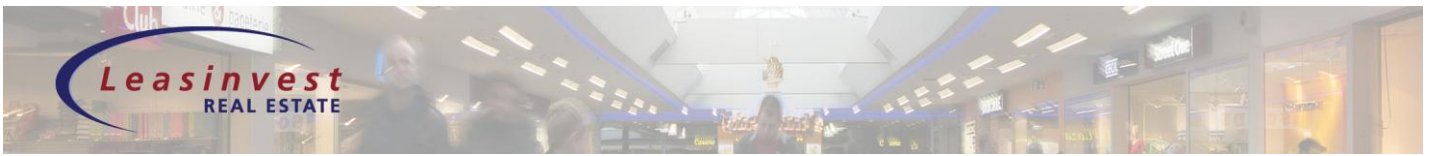


Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

4. Financiële overzichten

(in 1.000 €)		12 maanden	
		2013	2012
(+)	Huurinkomsten	45.186	37.959
(+)	Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	0	47
NETTO HUURRESULTAAT		45.186	38.006
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	92	212
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.509	3.463
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschap wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.509	-3.463
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.617	-1.542
VASTGOEDRESULTAAT		43.661	36.676
(-)	Technische kosten	-1.559	-1.042
(-)	Commerciële kosten	-696	-514
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-295	-507
(-)	Beheerskosten vastgoed	-3.639	-3.123
(-)	Andere vastgoedkosten	-528	-363
VASTGOEDKOSTEN		-6.717	-5.549
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.944	31.127
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-2.374	-1.824
(+/-)	Andere operationele kosten en opbrengsten	-343	-302
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		34.227	29.001
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-146	153
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.978	1.342
OPERATIONEEL RESULTAAT		36.059	30.496
(+)	Financiële inkomsten	2.254	2.203
(-)	Netto interestkosten	-10.810	-8.787
(-)	Andere financiële kosten	-1.365	-1.076
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	966	-2.101
FINANCIEEL RESULTAAT		-8.955	-9.761
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		27.104	20.735
(+/-)	Vennootschapsbelasting	-178	-227
(+/-)	Exittaks	0	0
BELASTINGEN		-178	-227
NETTO RESULTAAT		26.926	20.508





Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

Commentaren resultatenrekening

De **huuropbrengsten** bedroegen € 45,2 miljoen ten opzichte van € 37,96 miljoen een jaar voordien, een toename met **19% of € 7,2 miljoen**. Deze evolutie is hoofdzakelijk het resultaat van enerzijds de in september 2012 gerealiseerde **investeringen** in Knauf Shopping Center Schmiede en het Rijksarchief te Brugge en anderzijds de bijdrage van 4 maand inkomsten uit Knauf Shopping Center Pommerloch en bijna 1 maand inkomsten uit Hornbach ingevolge de uitgevoerde **investeringen** eind 2013 of in totaal **€ 6,5 miljoen**.

De **verkoop** van de panden Pasteur en Mercure in Goorthertogdom Luxemburg en Delta Business Park (Satenrozen), een gedeelte van vierwinden, Torenhof (The Crescent Gent) en een pand gelegen in de Lusambostraat in België had een negatieve impact op de huurinkomsten van **€ 1,5 miljoen**.

Bij **gelijkblijvende portefeuille** nemen de huurinkomsten toe met 9% of **€ 1,6 miljoen** in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. (excl. huurkortingen -€0,4 miljoen).

Daarnaast werd het huurresultaat positief beïnvloed voor **bijna € 1 miljoen** in het kader van een minnelijke vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst onder de vorm van een dading met een huurder.

De **vastgoedkosten** zijn met 21% toegenomen en bedragen € 6,7 miljoen in vergelijking met € 5,5 miljoen eind 2012 en dit voornamelijk ingevolge hogere technische kosten. De beheerskosten omvatten zowel de managementfee betaald aan de statutaire zaakvoerder van de bevak (Leasinvest Real Estate Management NV), als de kosten van het personeel van Leasinvest Services NV, een 100% dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate, die instaat voor het technisch beheer van de gebouwen. De evolutie van de beheerskosten is in verhouding met de toename van de huurinkomsten.

De **algemene kosten van de vennootschap** namen toe tot € 2,4 miljoen tegenover € 1,8 miljoen in 2012 te verklaren door hogere abonnementstaks en due diligence kosten.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (€ -0,1 miljoen) bestaat uit de kleine gerealiseerde minwaarde op de verkoop van de minder strategische panden, die weliswaar niet lager dan de reële waarde werden verkocht op moment van verkoop. Tevens werd er op een verkoop een huurgarantie voorzien van € -0,2 miljoen.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille** van 2 miljoen euro (€ 1,3 miljoen eind 2012) is het gevolg van een hogere waardering van de gebouwen door de externe vastgoeddeskundige.

Het **financieel resultaat** bedraagt € -9 miljoen euro en is minder negatief dan in 2012 (€ -9,8 miljoen). Dit resultaat is weliswaar positief beïnvloed door de positieve variaties in reële waarde (non-cash) van de niet-effectieve rente-indekkingen en andere reële waarde aanpassingen op financiële activa en passiva t.w.v. € 0,9 miljoen (2012: € -2,1 miljoen).

Abstractie makend van het ontvangen dividend van Retail Estates, de impact van variaties in de reële waarde van rente-indekkingen en andere financiële activa en passiva is het financieel resultaat negatiever in 2013 in vergelijking met 2012. (2013: € - 10,5 miljoen; 2012: € - 7,7 miljoen). Die evolutie wordt verklaard door een hogere gemiddelde schuldopname met een iets hogere fundingkost (2013: 3,29% in vergelijking met 3,04% in 2012).

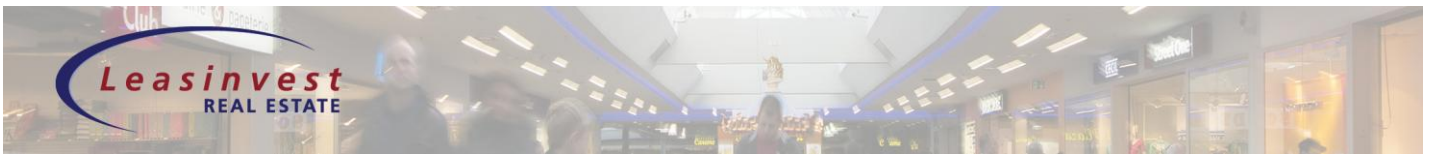
Het **netto courant resultaat** nam met 14% toe van € 21,1 miljoen (of € 5,26 per aandeel) eind 2012 naar € 24,1 miljoen (of € 4,88 per aandeel) eind 2013. Indien we rekening houden met de weging van het aandeel in het resultaat met het aantal uitstaande aandelen, welke eind juni 2013 zijn toegenomen ingevolge de publieke kapitaalverhoging, bedraagt het netto courant resultaat per aandeel eind 2013 € 5,37 in vergelijking met € 5,26 per aandeel eind 2012. Deze stijging is het gevolg van de hogere huurinkomsten.

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedroeg € 26,9 miljoen t.o.v. € 20,5 miljoen in 2012. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 5,45 eind 2013 tegenover € 5,11 eind 2012. Deze stijging is vnl. het gevolg van naast de hierboven vermelde hogere huurinkomsten, een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de financiële activa en passiva in vergelijking met 2012.



(in 1.000 euro)	Periode 31/12/2013	Periode 31/12/2012
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	757.058	634.775
Immateriële vaste activa	1	2
Vastgoedbeleggingen	690.191	578.163
Andere materiële vaste activa	1.140	1.212
Financiële vaste activa	47.827	37.499
Vorderingen financiële leasing	17.899	17.899
II. VLOTTENDE ACTIVA	20.809	32.251
Activa bestemd voor verkoop	10.144	21.701
Financiële vlottende activa	0	1
Handelsvorderingen	5.427	6.605
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.197	1.253
Kas en kasequivalenten	2.254	2.436
Overlopende rekeningen	1.786	255
TOTAAL ACTIVA	777.867	667.026
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	335.334	256.010
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	335.331	256.005
Kapitaal	54.315	44.128
Uitgiftepremies	121.091	70.622
Reserves	132.997	120.747
Nettoresultaat van het boekjaar	26.928	20.508
II. MINDERHEIDSBELANGEN	4	5
VERPLICHTINGEN	442.533	411.016
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	301.299	256.591
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	282.731	228.674
- Kredietinstellingen	186.776	228.467
- Andere	95.955	207
Andere langlopende financiële verplichtingen	18.568	27.917
Andere langlopende verplichtingen		
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	141.234	154.425
Voorzieningen		
Kortlopende financiële schulden	125.058	135.942
- Kredietinstellingen	25.099	63.000
- Andere	99.959	72.942
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.077	7.723
- Exit taks		
- Andere	6.077	7.723
Andere kortlopende verplichtingen	2.203	2.180
Overlopende rekeningen	7.896	8.580
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	777.867	667.026





Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

Commentaren balans

De reële waarde van de **vastgoedportefeuille**, samengesteld uit de posten vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing en activa bestemd voor verkoop, bedraagt € 718,2 miljoen eind 2013 t.o.v. € 617,8 miljoen eind december 2012. De toename is voornamelijk 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. In het vierde trimester werd in Groothertogdom Luxemburg een retailpand dat voor 10 jaar vast verhuurd is aan de Duitse doe-het-zelf groep Hornbach, verworven tegen € 25,5 miljoen.

In 2013 werden ook voor ongeveer € 27 miljoen (boekhoudwaarde) enkele minder strategische panden verkocht, waaronder het gebouw Pasteur (kantoor gelegen in Groothertogdom Luxemburg).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in Retail Estates NV) bedraagt eind 2013 bijna € 760 miljoen.

De **financiële vaste activa** stegen van € 37,5 miljoen tot € 47,8 miljoen en omvat voornamelijk de participatie in Retail Estates. Eind juni heeft Leasinvest Real Estate ingetekend op de publieke kapitaalverhoging van Retail Estates ten belope van de uitoefening van haar voorkeurrechten en 145.721 aandelen verworven tegen € 49,75 per aandeel zijnde in totaal € 7.249 duizend. Bijgevolg is het aandeel van Leasinvest in het kapitaal van Retail Estates ongewijzigd gebleven op 10%. Deze nieuwe aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging geven recht op een volledig dividend.

De rubriek **vordering financiële leasing** voor € 17,9 miljoen omvat het Rijksarchief te Brugge die conform IFRS als een financiële leasing wordt voorgesteld.

Op het einde van het boekjaar 2013 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 335 miljoen (eind 2012: € 256 miljoen). De toename is toe te schrijven aan de evolutie van het globaal resultaat dat € 37,3 miljoen bedraagt eind 2013 in vergelijking met € 9,7 miljoen eind 2012 en de in juni 2013 uitgevoerde kapitaalverhoging voor € 60,6 miljoen voor uitgiftekosten.

Eind 2013 bedraagt de **intrinsieke waarde per aandeel** € 67,9 (eind 2012: € 63,8). Eind 2013 bedroeg de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate € 73,6 hetzij 8% hoger dan de intrinsieke waarde; indien we rekening houden met het pro rata dividend van € 2,14 zou de premie 11,5% bedragen.

De **netto actief waarde volgens de EPRA best practices** bedraagt € 71,5 per aandeel eind 2013 in vergelijking met € 70,6 eind 2012. Een toename met € 0,9 per aandeel ondanks de dilutie ten gevolge van de kapitaalverhoging. De beurskoers bedroeg eind 2013 € 73,6 per aandeel wat een premie van 3% betekent.

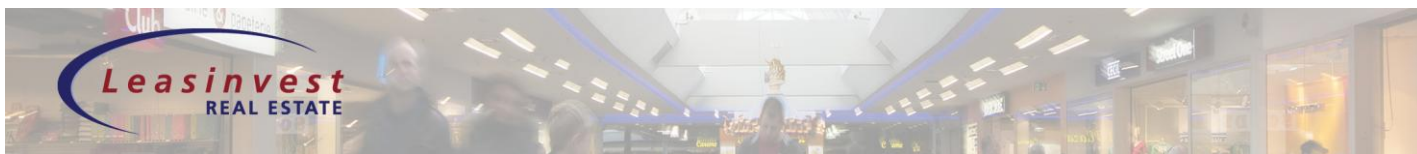
Door het saldo aan verschillende investeringen en desinvesteringen zijn de **financiële schulden** gestegen van € 364,4 miljoen eind 2012 tot € 407,6 miljoen eind 2013. Echter ingevolge de succesvolle publieke kapitaalverhoging van € 60,6 miljoen en het gerealiseerde globale resultaat is de **schuldgraad** gedaald van 56,19% eind 2012 tot 53,53% eind 2013.

5. Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2013

Verkoop kantoorgebouw Louizalaan 66 te Brussel

Op 27 januari 2014 heeft Leasinvest Real Estate het kantoorgebouw Louizalaan 66 verkocht aan Immo Graanmarkt voor een bedrag van € 10.350.000, wat hoger is dan de reële waarde. Dit kantorencomplex dat gelegen is recht tegenover het Steinberger (ex-Conrad) hotel bestaat uit 2 met elkaar verbonden gebouwen en 1 commercieel gelijkvloers. Het heeft een totale huuropervlakte 3.398 m² en is volledig verhuurd.





Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

6. Bestemming van het resultaat – dividenduitkering

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om op 26 mei 2014 een dividend uit te keren van bruto € 4,50 en netto, vrij van roerende voorheffing van 25%, € 3,3375 voor alle aandelen die bestonden vóór de publieke kapitaalverhoging. Het pro rata dividend voor de periode voor de kapitaalverhoging bedraagt € 2,14 bruto, en het pro rata bruto dividend voor de nieuwe aandelen, gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging, bedraagt bruto € 2,36 (netto € 1,77).

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 19 mei 2014 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van **coupon nr. 16**, hetzij bruto € 2,14, op 4 juni 2013 (na beursluiting) onthecht van de Bestaande Aandelen voor de kapitaalverhoging, die het recht vertegenwoordigt op het prorata 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, vanaf 26 mei 2014 bij de financiële instellingen Bank Delen (main paying agent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroef.

De Ex-date is 21/05/14 en de Record date is 23/05/14.

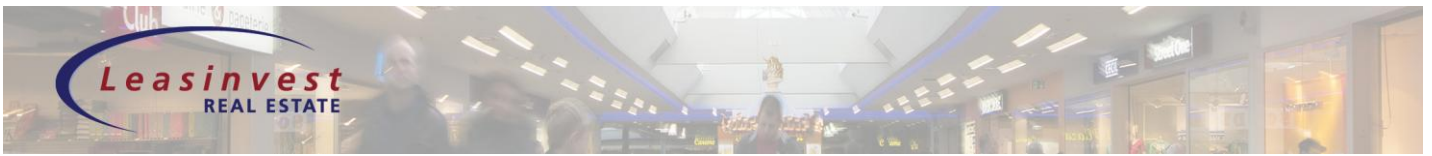
7. Verklaring van de Commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, zouden moeten doorgevoerd worden.

8. Financiële kalender

18/02/14	Bekendmaking jaarresultaten 2013 (31/12/13)
31/03/14	Jaarlijks financieel verslag 2013
14/05/14	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/14)
19/05/14	Jaarvergadering aandeelhouders
26/05/14	Betaalbaarstelling dividend
21/05/14	Ex-date
23/05/14	Record date
26/08/14	Halfjaarlijks financieel verslag 2014 conform IAS 34
17/11/14	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/14)
19/02/15	Bekendmaking jaarresultaten 2014 (31/12/14)





Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 18/02/2014 – 7.30u

9. Jaarlijks financieel verslag

Het jaarlijks financieel verslag betreffende het boekjaar 2013 in de vorm van een brochure, die de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omvat, is beschikbaar vanaf **31/03/14** (PDF online op website) en kan op eenvoudige aanvraag worden bekomen op het volgend adres:

Leasinvest Real Estate Comm. VA

Schermersstraat 42 (administratieve zetel), 2000 Antwerpen

T +32 3 238 98 77 - F +32 3 237 52 99

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be (brochure download bij beleggerinformatie, financiële verslagen)

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 retailgebouwen, kantoren en logistieke panden in het Groothertogdom Luxemburg en België. Op heden omvat de vastgoedportefeuille van Leasinvest 34 sites, waarvan er 18 gelegen zijn in het Groothertogdom Luxemburg en 16 in België en, met een totale vastgoedwaarde van meer dan € 720 miljoen.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 366 miljoen (waarde 14 februari 2014).



www.leasinvest.be