

persbericht

Gereguleerde informatie
Onder embargo tot 17/12/2015 – 17.40u

Leasinvest Real Estate verwerft iconisch gebouw Koninklijk Pakhuis op de site van Tour & Taxis in Brussel

Op 17 december 2015 heeft Leasinvest Real Estate het **Koninklijk Pakhuis** verworven op de site van **Tour & Taxis** in Brussel.

Structuur

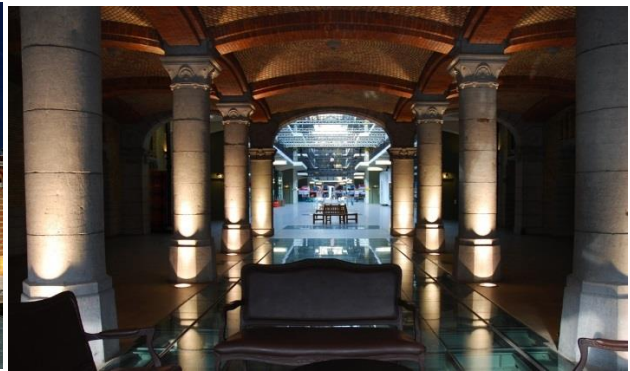
Leasinvest Real Estate (Leasinvest) heeft op 17 december 2015 van Extensa Group NV de totaliteit van de aandelen van T&T Koninklijk Pakhuis NV (TTKP) verworven, dat eigenaar is van het emblematisch gebouw 'Koninklijk Pakhuis' genaamd, op basis van een langlopend recht van erfpacht dat oorspronkelijk werd verleend door de Haven van Brussel¹.

Het Koninklijk Pakhuis werd tussen 1904 en 1906 gebouwd op basis van een ontwerp van architect Ernest Van Humbeek. Het werd in 1910 ingehuldigd door koning Leopold II en werd gebruikt voor de langdurige opslag van goederen, onder toezicht van de overheid. Het Koninklijk Pakhuis werd in 2000 volledig gerenoveerd tot een multifunctioneel en multi-tenant gebouw op 4 verdiepingen met op het gelijkvloers commerciële activiteiten en horeca. Het Koninklijk Pakhuis is sinds de renovatie steeds volledig bezet geweest en de gemiddelde huurprijs per m² is stelselmatig gestegen over deze periode. Het Koninklijk Pakhuis is een nichegebouw en de 'belevingshub' van gans de Tour & Taxis site. De centrale ligging en de combinatie van een historisch pand met facilitaire diensten en het evenementiële karakter van de Tour & Taxis site maken het Koninklijk Pakhuis tot een zeer gegeerd en uniek investeringsobject.

Aangezien Extensa Group NV een 100% dochtervennootschap is van Ackermans & van Haaren NV, een met Leasinvest verbonden vennootschap, werd deze transactie gerealiseerd na toepassing van art. 524 van het Wetboek van vennootschappen en art. 37 van de GVV-wet. Deze acquisitie is in het belang van Leasinvest en kadert binnen haar strategie.

Jean-Louis Appelmans, CEO van Leasinvest Real Estate: *"De overname van dit iconisch gebouw is voor Leasinvest een unieke opportuniteit om een echt duurzaam gebouw te verwerven dat volledig past binnen onze strategie om onze vastgoedportefeuille uit te breiden met zeer goed gelegen gebouwen in retail en kantoren. De acquisitie van dit historisch gebouw dat ongeveer 44.000 m² kantoren, commerciële ruimten en archieven omvat, is door zijn unieke architectuur en ligging de spil van de verder te ontwikkelen Tour & Taxis site. De € 6,1 miljoen jaarlijkse huurinkomsten, over een vijftigtal huurders gespreid, zullen dan ook een positieve impact op de algemene rendabiliteit van Leasinvest hebben vanaf 2016."*

¹ Een dochtervennootschap zal in 2016 de residuële rechten verwerven.



Impact op de portefeuille

Deze acquisitie vertegenwoordigt een reële waarde van **€ 108 miljoen²**, waardoor de totale reële waarde van de directe vastgoedportefeuille van Leasinvest (exclusief de indirect aangehouden activa) tegen eind 2015 zal toenemen tot meer dan **€ 865 miljoen**, verspreid over 42,5% retail, 41,7% kantoren en 15,8% logistiek, voor 54% gelegen in het Groothertogdom Luxemburg, 41% in België en 5% in Zwitserland. Met de indirecte vastgoedportefeuille (vnl. De participatie in Retail Estates) zal de globale directe en indirecte vastgoedportefeuille € 933 miljoen bedragen.

Deze investering vertegenwoordigt een marktconform aanvangsrendement van 5,61%.

Het Koninklijk Pakhuis heeft een **bezettingsgraad van 95,83%** met een zeer gediversifieerd huurdersrisico van een **50-tal huurders**, waaronder advocatenkantoren en mediabedrijven. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 3,09 jaar.

Het gebouw beslaat in totaal **44.603 m²**, verspreid over kantoren, commerciële ruimten en archieven.

Financiering

De financiering van deze acquisitie zal volledig gebeuren via het aanwenden van ongebruikte beschikbare kredietlijnen. De schuldgraad zal hierdoor tijdelijk toenemen tot net boven 58%, tot na de geplande desinvestering van het op termijn verkochte kantoorproject Royal20 in het Groothertogdom Luxemburg, onmiddellijk na de oplevering³ voorzien midden 2016, waardoor de schuldgraad opnieuw zal dalen tot onder 55%, hetzij in lijn met het door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder weerhouden niveau.

Rendabiliteit van de transactie

Deze acquisitie zal in belangrijke mate bijdragen tot de rendabiliteit van Leasinvest en zal de verwachte vermindering van huurinkomsten – te wijten aan de leegstand van de gebouwen Square de Meeûs (leeg sinds midden 2015) en Montoyer 63 (leeg vanaf juli 2016), die volledig heropgebouwd zullen worden tot duurzame en performante nieuwbouwen - meer dan volledig opvangen.

Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zal het netto courant resultaat voor 2016 door deze acquisitie in belangrijke mate stijgen, hetgeen het verwacht dividend over het boekjaar 2016 ten goede zal komen.

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

² De overeengekomen waarde omvat zowel de waarde van het erfpachtrecht als van de residuële rechten, en is niet hoger dan de waardering van de onafhankelijk vastgoeddeskundige van Leasinvest overeenkomstig artikel 49 van de wet van 12 mei 2014 betreffende GVV's.

³ Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar het persbericht van 18/05/2015 betreffende de resultaten over het eerste kwartaal van het boekjaar 2015 (www.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 € 865 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (54%), België (41%) en Zwitserland (5%). Leasinvest is bovendien de grootste vastgoedinvesteerder in Luxemburg.

De portefeuille is geïnvesteerd in retail (42,5%), kantoren (41,7%) en logistiek (15,8%).

De GVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 436 miljoen (waarde 16 december 2015).