

Information réglementée

Sous embargo jusqu'au 14/11/12 – 7.30h

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du gérant sur le troisième trimestre de l'exercice 2012 (01/07/12-31/10/12) et les neuf premiers mois de 2012

Portefeuille immobilier accroit de 21,3% sur 9 mois
Investissement réussi augmente la partie retail à 30%
Le Grand-duché de Luxembourg représente 51% du portefeuille immobilier direct
Résultat net et net courants plus élevés

Activités au cours du troisième trimestre de l'exercice 2012

1. Souscription à 100% des certificats immobiliers émis pour le refinancement du centre commercial Knauf Shopping Center au Luxembourg

En août 2012 un accord de principe sous réserve de conditions suspensives a été signé avec le propriétaire de deux centres commerciaux situés au Nord du Grand-duché de Luxembourg.

En exécution de cette convention Leasinvest Real Estate a souscrit à 100% des certificats immobiliers privés émis pour une valeur de 74,5 millions d'euros, début septembre, via sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux SA, dans le cadre du refinancement du shopping center Knauf localisé à Schmiede.

Ce shopping center comprend 40 magasins avec une superficie commerciale de plus de 30.000 m² et est depuis des dizaines d'années le pôle d'attraction le plus important en matière de centres commerciaux dans le Nord du Luxembourg. Le centre commercial est loué à 100% à différentes enseignes retail renommées.

2. Acquisition de toutes les actions de RAB Invest SA

Egalement début septembre 2012, Leasinvest Real Estate a acquis 100% des actions de RAB Invest SA, qui a construit les nouvelles archives de l'état à Bruges, louées par le gouvernement fédéral représenté par la Régie des Bâtiments, pour une période fixe de 25 ans.



Chiffres clés au 30/09/12 et concernant le troisième trimestre de 2012

Les revenus locatifs de Leasinvest Real Estate sur les neuf premiers mois de 2012 sont comparables aux revenus locatifs sur les neuf premiers mois de l'exercice précédent (2012 : 27.446 mille euros; 2011 : 27.387 mille euros). Cette évolution comprend d'une part une augmentation suite aux locations avec succès et la contribution pro rata du centre commercial Knauf Schmiede et des archives de l'état à Bruges. Cette hausse a par contre été compensée suite à la garantie locative exceptionnellement perçue en mai 2011 dans le cadre de l'immeuble The Crescent et à la garantie locative perçue relative à Canal Logistics au cours du premier trimestre de 2011.

A portefeuille constant, les revenus locatifs (hormis les garanties locatives perçues en 2011) augmentent de 12,5% ou 1.084 mille euros en comparaison avec la même période de l'année précédente.

Les revenus locatifs sur le troisième trimestre de 2012 ont enregistré une hausse de 16% comparés aux revenus locatifs sur le troisième trimestre de l'exercice précédent et s'élèvent à 9.651 mille euros en comparaison avec 8.318 mille euros, principalement suite aux locations avec succès et les contributions du centre commercial Knauf Schmiede et des archives de l'état à Bruges.

Le résultat net courant¹ sur les neuf premiers mois s'élève à 15,3 millions d'euros (soit 3,81 euros par action²), en comparaison avec 14,8 millions d'euros (soit 3,71 euros par action) pour la même période de l'année précédente. Outre l'augmentation des revenus locatifs, la hausse du résultat net courant s'explique encore principalement par un résultat financier net inférieur (exclusif l'impact des mark-to-market des instruments financiers dérivés inefficaces) sur les neuf premiers mois de 2012 en comparaison avec la même période en 2011.

Le résultat net sur les neuf premiers mois s'élève à 14 millions d'euros (soit 3,49 euros par action), en comparaison avec 9,4 millions d'euros (soit 2,36 euros par action) pour la même période de l'année précédente.

A la fin du troisième trimestre de l'exercice 2011 les capitaux propres, part du groupe (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à 250,6 millions d'euros (31/12/11 : 261,8 millions d'euros). La diminution est due au dividende distribué en mai 2012 sur 2011 et à la juste valeur négative des couvertures de taux efficaces.

Au 30/09/12 la valeur de l'actif net par action s'élève à 62,47 euros (31/12/11 : 65,51 euros). Au 30/09/12 l'action Leasinvest Real Estate cotait à 66 euros, soit 6% au dessus de la valeur de l'actif net.

La juste valeur³ du portefeuille immobilier (inclus les projets de développement et les archives de l'état à Bruges représentées comme leasing financier) s'élève à 600,3 millions d'euros au 30/09/12 par rapport aux 505,7 millions d'euros au 30/06/12 et aux 504,4 millions d'euros au 31/12/11. La hausse est principalement la suite de l'investissement au Luxembourg et de l'acquisition des archives de l'état à Bruges. Le portefeuille immobilier global, direct et indirect (y compris la participation dans Retail Estates SA), s'élève à 634,9 millions d'euros au 30/09/12.

Suite aux transactions réalisées, la partie bureaux du portefeuille direct diminue encore de 54% à 45% et la partie retail augmente de 20% à 30%. De plus, la partie du portefeuille direct au Luxembourg excède (51%) celle de la Belgique (49%).

¹ Le résultat net courant est calculé comme étant le résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille d'une part, et des variations de la juste valeur des couvertures de taux inefficaces d'autre part.

² Les données par action sont calculées sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période (4.012.832).

³ Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable selon IFRS.



Par les opérations d'investissement, le taux d'endettement a augmenté à 56,12% (47,29% au 31/12/11). Le taux d'occupation⁴ a augmenté à 94,45% au 30/09/12 par rapport à 92,57% au 31/12/11 principalement suite aux locations avec succès et aux investissements réalisés.

Les rendements locatifs bruts s'élevaient à 7,34% (31/12/11 : 7,23%) sur base de la juste valeur et à 7,16% (31/12/11 : 7,05%) sur base de la valeur d'investissement.

Prévisions

Hormis des circonstances exceptionnelles et des moins-values imprévues sur le portefeuille immobilier actuel et sur les couvertures de taux, la société prévoit de réaliser en 2012 un meilleur résultat net et un résultat net courant équivalent qu'en 2011. Le conseil d'administration s'attend à pouvoir maintenir le dividende 2012 en ligne avec celui de 2011.

Le 14 novembre 2012,
Le gérant

Pour plus d'information, contactez :

Leasinvest Real Estate

Jean-Louis Appelmans

Investor Relations

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

W www.leasinvest.be

Leasinvest Real Estate SCA

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit principalement dans des immeubles de qualité bien situés : bureaux, immeubles logistiques et retail en Belgique et au Grand-duché de Luxembourg.

La sicafi est cotée à Euronext Brussels et affiche une capitalisation boursière d'environ 272 millions d'euros (valeur au 12 novembre 2012).

⁴ Le taux d'occupation est calculé sur base de la valeur locative estimée. Tous les immeubles du portefeuille de Leasinvest Real Estate sont pris en compte, y inclus ceux pour lesquels une garantie locative a été perçue, hormis les projets de développement.