

persbericht

Gereguleerde informatie

Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u



Leasinvest Real Estate – jaarresultaten boekjaar 2012

- Concretisering van de verdere strategische heroriëntatie van de portefeuille naar een groter aandeel in retail en in het Groothertogdom Luxemburg;
- Toename vastgoedportefeuille met 22,5% tot 617,8 miljoen euro;
- Stijging van de bezettingsgraad van 92,57% eind 2011 naar 94,9% eind 2012;
- Stijging netto en netto courant resultaat met resp. 63% en 11%;
- Verhoging dividend tot bruto 4,40 euro per aandeel (+6%)



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

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

Investerings en desinvesteringen

Investerings

Vastgoedcertificaten shopping center Schmiede (Luxemburg)

In augustus 2012 werd er een principeakkoord onder verscheidene opschortende voorwaarden getekend met de eigenaar van twee shopping centra gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg.

In uitvoering van deze overeenkomst heeft Leasinvest Real Estate begin september jl. via haar 100% filiaal Leasinvest Immo Lux SA, gevestigd in Luxemburg, voor een waarde van 74,5 miljoen euro privé uitgegeven vastgoedcertificaten onderschreven in het kader van de herfinanciering van het shopping center Knauf gelegen te Schmiede, waardoor de economische eigendom ervan werd verworven.

Dit shopping center bestaat uit een 40-tal winkels met meer dan 30.000 m² commerciële oppervlakte en is reeds tientallen jaren de belangrijkste aantrekkingspool in het shopping center gebeuren in het Noorden van Luxemburg. Het shopping center is bijna volledig verhuurd aan verschillende gekende retail enseignes.

De ondertekening van deze kaderovereenkomst was een zeer belangrijke stap in de gefocuste strategie van Leasinvest Real Estate i.v.m. een heroriëntatie van de portefeuille naar meer retail toe.

Het netto resultaat en netto courant resultaat op jaarbasis zullen hierdoor een belangrijke positieve impact ondervinden in 2013. De impact van het netto huurresultaat op de cijfers van 2012 bedraagt 1,4 miljoen euro voor ongeveer 4 maanden.

Leasinvest verworft toplocatie in centrum van Stad Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA heeft op 05/12/12 een bestaand gebouw, dienstig als hotel (gekend onder de naam "Hotel Rix"), met parking verworven aan de belangrijke boulevard Royal in Stad Luxemburg.

Na de afbraak van het Hotel Rix (dat zijn activiteiten eind 2012 heeft stopgezet) zal op deze toplocatie een nieuw kantoorgebouw van ongeveer 5.000 m² gerealiseerd worden, dat voldoet aan hoge energetische performantie-eisen, mits verkrijging van de nodige vergunningen. Het gebouw zou behoudens onverwachte omstandigheden operationeel dienen te zijn begin 2015.

De architectuur van het toekomstig kantoorproject zal van de hand zijn van Christian de Portzamparc, wereldwijd gerenommeerd architect en stedenbouwkundige, die de Pritzker Prize heeft ontvangen in 1994 en die de filharmonie in de Stad Luxemburg heeft gerealiseerd. Met zijn team werkt hij op een groot aantal ambitieuze projecten van internationale omvang. Dit project zal een uniek karakter krijgen zowel naar vormgeving, als naar functionaliteit.

Deze kantorenontwikkeling past in de strategie van Leasinvest, die als één van de voornaamste buitenlandse vastgoedinvesteerdere op de Luxemburgse markt mag beschouwd worden. Dit zeer goed gelegen project is het logisch gevolg van de tijdens de laatste 8 jaar verworven kennis van de Luxemburgse vastgoedmarkt en van de ervaring in soortgelijke gerealiseerde herontwikkelingen in Cloche d'Or en avenue Monterey in Stad Luxemburg.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

Verhoging participatie in Retail Estates¹

Leasinvest Real Estate heeft in juli en begin augustus 2012 166.772 bijkomende aandelen van Retail Estates verworven door verschillende transacties op en naast de beurs waaronder de inbreng van haar dividendrechten. De gemiddelde koers van deze transacties bedroeg 49,91 euro.

Als gevolg daarvan is de participatie toegenomen tot 10,03%.

Desinvesteringen

Verkoop business center Torenhof in Merelbeke (België)

In uitoefening van een voorheen aangegane verkoopverplichting heeft Leasinvest Real Estate eind december 2012 de kasteelhoeve “Torenhof”, die werd omgevormd tot een business center, verkocht aan Axxes Certificates NV voor een bedrag van 3,3 miljoen euro (exclusief kosten en BTW).

Verkoop verdieping in gebouw Mercure in het Groothertogdom Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA heeft midden december 2012 voor een nettobedrag van 915.200 euro een verdieping verkocht van het kantoorgebouw “Mercure” in mede-eigendom (gelegen aan de avenue de la Gare in Stad Luxemburg) waarin Leasinvest Immo Lux nog 2 verdiepingen heeft.

Ontwikkelingen en herontwikkelingen

Oplevering Rijksarchief Brugge (België)

De bouwwerken van het nieuwe Rijksarchief Brugge zijn volledig volgens plan verlopen en het nieuwe Rijksarchief werd voorlopig opgeleverd begin september 2012.

Leasinvest Real Estate heeft in september 100% verworven van de aandelen van RAB Invest NV, die het nieuwe rijksarchief te Brugge heeft gebouwd, dat door de Federale overheid vertegenwoordigd door Regie der Gebouwen, wordt gehuurd voor een vaste duur van 25 jaar.

Verdere bezetting business center The Crescent (België)

Tegen begin 2012 werd The Crescent volledig omgevormd tot een ‘green intelligent building’, gebruikt als business center met verschillende faciliteiten (catering, vergaderzalen, enz.). Het objectief voor dit gebouw is om het ‘Breeam in use’-certificaat met een ‘good’ score te verbeteren naar een ‘very good’ score.

Verschiedende dienstverleningscontracten werden ondertussen ondertekend, waaronder een laatste eind december 2012 met betrekking tot 2.300 m², voor een vaste duur van 6 jaar, die zal ingaan op 01/07/13. Daardoor verbeterde de bezettingsgraad van 50% naar 62,5% eind 2012.

De verdere bezetting van The Crescent bewijst dat deze site, die werd omgevormd naar een technologisch en duurzaam business center, een antwoord biedt aan bedrijven die op zoek zijn naar een nieuwe vorm van flexibele huisvesting binnen een technologische omgeving, waar een waaier aan diensten verleend wordt, en die hun ecologisch imago ondersteunt.

¹ Voor meer detail verwijzen we naar het halfjaarverslag 2012.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

Verhuringen

De verdere commercialisering van de verhuringen is gunstig verlopen in 2012, ondanks de uitdagende marktomstandigheden.

In het tweede kwartaal van 2012 werd het per eind december 2011 nog niet verhuurde deel van de kantoren m.b.t. Canal Logistics Brussels – fase 2 verhuurd. Hierdoor steeg de bezettingsgraad van fase 2 naar 100% per eind juni 2012. Eind juni 2012 werd verder een huurovereenkomst (minimum 6 jaar vast) afgesloten met betrekking tot Canal Logistics Brussels – fase 1 waarbij de resterende 3.500 m² vanaf 1 augustus 2012 voor 2.000 m² werd verhuurd en gradueel zal toenemen teneinde volledig verhuurd te zijn per 01/02/14.

Verder werden de wederverhuringen aan de zittende huurders van onze kantoorgebouwen gelegen aan de Montoyerstraat te Brussel en de Kirchberg te Luxemburg succesvol gerealiseerd.

2. Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (a)	31/12/2012	31/12/2011
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (b)	617.763	504.443
Reële waarde vastgoedportefeuille, incl. participatie Retail Estates (€ 1.000) (b)	649.254	526.750
Investeringswaarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (c)	633.301	517.488
Huurrendement obv reële waarde (d)	7,30%	7,23%
Huurrendement obv investeringswaarde (d)	7,14%	7,05%
Bezettingsgraad (d)	94,9%	92,57%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,86	4,03

(a) 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.

(b) 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.

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

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

De geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate eind 2012 is samengesteld uit 55 gebouwen (inclusief activa bestemd voor verkoop & de projectontwikkelingen) met een totale oppervlakte van 408.128m², waarvan 37 gebouwen gelegen zijn in België (47% van de reële waarde t.o.v. 55% vorig boekjaar) en 18 in Luxemburg (53% t.o.v. 45% vorig boekjaar). De verdeling naar type vastgoed is gewijzigd met een sterke toename van het type Retail t.o.v. Kantoren.

	31/12/2012	31/12/2011	% Var
Retail	29%	20%	9%
Kantoren Luxemburg	26%	27%	-2%
Kantoren België	21%	27%	-6,0%
Logistiek/Semi Industrieel (incl. Rijksarchief te Brugge)	24%	26%	-1,6%

Het gewicht van retail in de geconsolideerde portefeuille is gestegen van 20% naar 29% en het deel kantoren daalde daardoor van 54% naar 47%.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

De sterke stijging van de vastgoedportefeuille van 504,4 miljoen euro eind 2011 naar 617,8 miljoen euro hetzij 22,5% eind 2012 wordt verklaard door:

- 1/ de onderschrijving van het vastgoedcertificaat uitgegeven door Porte des Ardennes Schmiede SA begin september (74,5 miljoen euro) ter financiering van het shoppingcentrum Knauf Schmiede, welke conform de waarderingsregels geconsolideerd wordt voorgesteld als een vastgoedbelegging;
- 2/ de overname van de aandelen van RAB Invest NV begin september 2012, die eigenaar is van het Rijksarchief te Brugge voor 17,9 miljoen euro en tevens van de financiering van het pand;
- 3/ de aankoop van een bestaand gebouw dienstig als hotel (gekend onder de naam "Hotel Rix") met parking aan de boulevard Royal in Stad Luxemburg voor 19,5 miljoen euro.

De vastgoedportefeuille kende een beperkte positieve (non-cash) portefeuilleschommeling (2012: +1,3 miljoen euro t.o.v. 2011 : - 6,6 miljoen euro).

Niettegenstaande de zwakkere huurmarkt voor kantoren in België nam de gemiddelde bezettingsgraad van de gebouwen toe onder impuls van de uitgevoerde investeringen en de succesvolle verhuringen. Eind 2012 bedroeg deze 94,9% t.o.v. 92,57% eind 2011. De bezettingsgraad voor België nam toe tot 90,89% (2011: 87,7%) terwijl deze voor het Groothertogdom constant op een zeer hoog niveau bleef: 99,3%.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 7,30% (tegenover 7,23% eind 2011), en o.b.v. de investeringswaarde 7,14% (tegenover 7,05% eind 2011).

Kernresultaten	31/12/2012	31/12/2011
Huurinkomsten (€ 1.000)	37.959	36.647
Netto huurresultaat per aandeel (€) (2)	9,46	9,17
Netto courant resultaat (€ 1.000) (1)	21.113	19.070
Netto courant resultaat per aandeel (€) (1), (2)	5,26	4,77
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	20.508	12.587
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (€) (2)	5,11	3,15
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	9.744	2.792
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel (€) (2)	2,43	0,70

(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 11% toe van 19 miljoen euro (of 4,77 euro per aandeel) eind 2011 naar 21,1 miljoen euro (of 5,26 euro per aandeel) eind 2012. Deze stijging is het gevolg van de hogere huurinkomsten.

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedroeg 20,5 miljoen euro t.o.v. 12,6 miljoen euro in 2011. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding 5,11 euro eind 2012 tegenover 3,15 euro eind 2011. Deze stijging is vnl. het gevolg van naast de hierboven vermelde hogere huurinkomsten, een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in vergelijking met 2011.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

Algemene kerncijfers	31/12/2012	31/12/2011
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	256.005	261.815
Netto actief aandeel groep per aandeel (1)	63,8	65,51
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde (1)	67,67	68,78
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA (1)	70,62	68,62
Totaal activa (€ 1.000)	667.026	538.417
Financiële schuld (zonder liq. Middelen en marktwaarde fin. der.) (€ 1.000)	364.409	247.946
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/2010)	56,19%	47,29%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	2,64	3,4
Gemiddelde financieringskost	3,04%	3,83%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,43	5,84

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

3. Vooruitzichten boekjaar 2013

Leasinvest Real Estate verwacht in 2013 de strategische heroriëntatie verder te concretiseren. Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen verwacht de vennootschap een beter netto resultaat en een beter netto courant resultaat te realiseren dan in 2012.

4. Financiële overzichten



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten (in € 1.000)		12 maanden	
		31/12/2012	31/12/2011
(+) Huurinkomsten		37.959	36.647
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		47	18
NETTO HUURRESULTAAT		38.006	36.664
(+) Recuperatie van vastgoedkosten		212	82
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		3.463	2.633
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	-4
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-3.463	-2.633
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-1.541	-869
VASTGOEDRESULTAAT		36.676	35.873
(-) Technische kosten		-1.042	-1.189
(-) Commerciële kosten		-514	-699
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-507	-558
(-) Beheerskosten vastgoed		-3.123	-2.832
(-) Andere vastgoedkosten		-363	-278
VASTGOEDKOSTEN		-5.549	-5.556
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		31.127	30.317
(-) Algemene kosten van de vennootschap		-1.824	-1.789
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten		-302	-22
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		29.001	28.506
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		153	534
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		1.342	-6.565
OPERATIONEEL RESULTAAT		30.496	22.474
(+) Financiële inkomsten		2.203	1.753
(-) Netto interestkosten		-8.787	-8.936
(-) Andere financiële kosten		-1.076	-2.037
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa		-2.101	-449
FINANCIEEL RESULTAAT		-9.761	-9.669
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		20.736	12.805
(+/-) Vennootschapsbelasting		-228	-216
(+/-) Exittaks		0	0
BELASTINGEN		-228	-216
NETTO RESULTAAT		20.508	12.589
ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-645	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-12.899	-10.187
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop		2.780	392
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten		-10.764	-9.795
Minderheidsbelangen		0	0
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten – aandeel Groep		-10.764	-9.795
 Globaal resultaat		9.744	2.794
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	2
Globaal resultaat – aandeel Groep		9.744	2.792



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

Commentaren resultatenrekening

De **huuropbrengsten** bedroegen 37,96 miljoen euro ten opzichte van 36,65 miljoen euro een jaar voordien, een toename met 3,6% of 1,3 miljoen euro. Deze toename wordt verklaard door enerzijds de succesvolle verhuring van hoofdzakelijk Canal Logistics en de bijdrage van vier maanden inkomsten gegenereerd door de investering in het shoppingcenter Knauf te Schmiede en het Rijksarchief te Brugge.

De **vastgoedkosten** zijn stabiel gebleven (5,6 miljoen euro). 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 **algemene kosten van de vennootschap** namen met 2% toe tot 1,82 miljoen euro tegenover 1,79 miljoen euro in 2011.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (0,2 miljoen euro) bestaat uit de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van een verdieping van het kantoorgebouw "Mercure" in mede-eigendom (gelegen aan de avenue de la Gare in Stad Luxemburg) waarin Leasinvest Immo Lux nog 2 verdiepingen heeft.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille** van 1,3 miljoen euro (- 6,6 miljoen euro eind 2011) is het gevolg van een hogere waardering van de gebouwen door de externe vastgoeddeskundige.

Het **financieel resultaat** bedraagt – 9,8 miljoen euro en is nagenoeg identiek met 2011. Dit resultaat is weliswaar negatief beïnvloed door de negatieve variaties in reële waarde (non-cash) van de niet-effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39) t.w.v. – 2,1 miljoen euro (2011: - 0,5 miljoen euro).

Abstractie makend van het ontvangen dividend van Retail Estates, de impact van variaties in de reële waarde van rente-indekkingen en de betaalde premies in 2011 daalde de totale financieringslast licht van - 9 miljoen euro in 2011 naar -8,8 miljoen euro in 2012 en dit met een hogere gemiddelde schuld.

Door de toegepaste indekkingstrategie en de evolutie van de onderliggende rentevoeten is de gemiddelde financieringskost (zonder rekening te houden met een spreiding van de premies van de indekkingen) gedaald van 3,84% naar 3,04%.

Het **netto courant resultaat**, zijnde het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen, nam met 11% toe van 19 miljoen euro (of 4,77 euro per aandeel) per eind 2011 naar 21,1 miljoen euro (of 5,26 euro per aandeel) eind 2012. Deze stijging is het gevolg van de hogere huurinkomsten.

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedroeg 20,5 miljoen euro t.o.v. 12,6 miljoen euro in 2011. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding 5,11 euro eind 2012 tegenover 3,15 euro eind 2011. Deze stijging is vnl. het gevolg naast de hierboven vermelde hogere huurinkomsten, van een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in vergelijking met 2011.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

(in € 1.000)	Periode 31/12/2012	Periode 31/12/2011
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	634.775	526.647
Immateriële vaste activa	2	3
Vastgoedbeleggingen	578.163	501.584
Andere materiële vaste activa	1.212	1.316
Financiële vaste activa	37.499	23.744
Vorderingen financiële leasing	17.899	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	32.251	11.770
Activa bestemd voor verkoop	21.701	2.859
Financiële vlottende activa	1	1
Handelsvorderingen	6.605	5.685
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.253	854
Kas en kasequivalenten	2.436	1.998
Overlopende rekeningen	255	373
TOTAAL ACTIVA	667.026	538.416
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	256.010	261.821
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	256.005	261.815
Kapitaal	44.128	44.128
Uitgiftepremies	70.622	70.622
Reserves	120.747	134.478
Nettoresultaat van het boekjaar	20.508	12.587
II. MINDERHEIDSBELANGEN	5	5
VERPLICHTINGEN	411.016	276.596
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	256.591	177.560
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	228.674	163.724
- Kredietinstellingen	228.467	163.529
- Andere	207	194
Andere langlopende financiële verplichtingen	27.917	13.836
Andere langlopende verplichtingen		0
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	154.425	99.036
Voorzieningen		0
Kortlopende financiële schulden	135.942	84.222
- Kredietinstellingen	63.000	12.563
- Andere	72.942	71.659
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.723	5.200
- Exit taks		0
- Andere	7.723	5.200
Andere kortlopende verplichtingen	2.180	1.449
Overlopende rekeningen	8.580	8.165
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	667.026	538.416
Schuldgraad (KB 7/12/2010)	56,19%	47,29%



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

Commentaren balans

De stijging met 15% van de **vastgoedbeleggingen**, gewaardeerd aan reële waarde, van 501,6 miljoen euro naar 578,2 miljoen euro is voornamelijk het gevolg van de investering in het shoppingcenter Knauf gelegen te Schmiede en de aankoop van een bestaand gebouw dienstig als hotel (gekend onder de naam “Hotel Rix”).

Deze stijging werd gecompenseerd door de verkoop van een verdieping van het kantoorgebouw “Mercure” (- 0,8 miljoen euro) en de presentatie van twee panden onder de activa bestemd voor verkoop (21,7 miljoen euro).

De **financiële vaste activa** stegen van 23,7 miljoen euro tot 37,5 miljoen euro door hoofdzakelijk de verhoogde participatie in Retail Estates.

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

Niettegenstaande het gerealiseerde netto resultaat van 20,5 miljoen euro tijdens het boekjaar 2012, daalt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) met 5,8 miljoen euro ingevolge de negatieve variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (hoofdzakelijk marked-to-market van de effectieve indekkingsinstrumenten – 12,9 miljoen euro) en het uitgekeerde dividend. De participatie in Retail Estates die gewaardeerd wordt aan reële waarde had een positieve impact op het eigen vermogen van 2,8 miljoen euro in 2012. Daarnaast heeft Leasinvest Real Estate haar totale participatie van 16.583 eigen aandelen verkocht tegen een gemiddelde koers per aandeel van 67,29 euro.

Het **eigen vermogen** bedraagt 256,0 miljoen euro eind 2012, hetzij 63,8 euro per aandeel, tegenover 261,8 miljoen euro eind 2011, hetzij 65,5 euro per aandeel. Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA) stijgt echter en bedraagt 70,62 euro eind 2012 in vergelijking met 68,62 euro eind 2011.

Door het saldo aan verschillende investeringen en desinvesteringen zijn de **financiële schulden** gestegen van 247,9 miljoen euro eind 2011 tot 364,4 miljoen euro eind 2012. Hierdoor is de **schuldgraad** verhoogd van 47,29% (per 31/12/11) tot 56,19%.

5. Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2012

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.

Op deze verkoop werd een beperkte meerwaarde gerealiseerd.

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 27/05/13 een dividend uit te keren van bruto 4,40 euro en netto 3,30 euro na aftrek van 25% roerende voorheffing.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 21/05/13 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 14 vanaf 27/05/13 bij de financiële instellingen Bank Delen (main paying agent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

De Ex-date is 22/05/13 en de Record date is 24/05/13.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 22/02/13 – 7.30u

7. Verklaring zonder voorbehoud 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

Bekendmaking jaarresultaten (31/12/12)	22/02/13
Jaarlijks financieel verslag 2012 (online op website)	29/03/13
Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/13)	14/05/13
Jaarvergadering aandeelhouders	21/05/13
Betaalbaarstelling dividend	27/05/13
Ex-date	22/05/13
Record date	24/05/13
Halfjaarlijks financieel verslag 2013 conform IAS 34	26/08/13
Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/13)	14/11/13
Bekendmaking jaarresultaten (31/12/13)	18/02/14

9. Jaarlijks financieel verslag

Het jaarlijks financieel verslag betreffende het boekjaar 2012 in de vorm van een brochure, die de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omvat, is beschikbaar vanaf **29/03/13** (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 kantoren, logistieke panden en retailgebouwen in België en het Groothertogdom Luxemburg. Op heden omvat de vastgoedportefeuille van Leasinvest 55 gebouwen, waarvan er 37 gelegen zijn in België en 18 in het Groothertogdom Luxemburg, met een totale vastgoedwaarde van meer dan € 600 miljoen.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer 282 miljoen euro (waarde 20 februari 2013).