

persbericht

Gereguleerde informatie

Onder embargo tot 14/05/13 – 7.30u



Leasinvest Real Estate – Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over het eerste kwartaal van het boekjaar 2013 (01/01/13-31/03/13)

1. Activiteitenverslag periode 01/01/13- 31/03/13

Verkoop kantoorgebouw Pasteur in het Groothertogdom Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA, een 100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate Comm. VA, heeft op 11/03/2013 een kantoorgebouw van 4.928 m² gelegen op 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 bedrag van ongeveer 19,5 miljoen euro, wat overeenstemt met de reële waarde van het gebouw. De opbrengst van deze verkoop zal geherinvesteerd worden in de ontwikkeling van het recent aangekocht Hotel Rix gelegen aan de Boulevard Royal in Stad Luxemburg.

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 euro. Op deze verkoop werd een beperkte meerwaarde gerealiseerd.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 14/05/13 – 7.30u

2. Kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	596.938	505.510	617.763
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	630.749	528.751	649.254
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	610.200	518.650	633.301
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	7,34%	7,21%	7,30%
Huurrendement obv investeringswaarde (4) (5)	7,18%	7,04%	7,14%
Bezettingsgraad (5) (6)	95,45%	92,26%	94,90%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,5	3,9	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.

(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 / Winsinger 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.

	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	266.112	263.930	256.005
Netto actief aandeel groep per aandeel	66,3	66,0	63,8
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	69,6	69,3	67,7
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	72,8	69,8	70,6
Totaal activa (€ 1.000)	648.244	539.636	667.026
Financiële schuld	339.301	245.992	364.409
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/2010)	53,69%	46,71%	56,19%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,13	3,35	2,64
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	3,01%	3,24%	3,04%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,66	5,58	5,43



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 14/05/13 – 7.30u

	31/03/2013	31/03/2012	31/12/2012
Huurinkomsten (€ 1.000)	10.500	8.636	37.959
Netto huurresultaat per aandeel	2,62	2,16	9,46
Netto courant resultaat (€ 1.000)	5.503	4.058	21.113
Netto courant resultaat per aandeel	1,37	1,00	5,26
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	6.542	3.964	20.508
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	1,63	1,00	5,11
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	10.108	1.883	9.744
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel	2,52	0,47	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.

3. Geconsolideerde resultaten periode 01/01/13- 31/03/13

Het eerste kwartaal van 2013 ligt voor Leasinvest Real Estate in lijn met de verwachtingen en de in 2012 gerealiseerde investeringen hebben een positieve bijdrage geleverd op de resultaten per 31/03/2013.

De huurinkomsten van Leasinvest Real Estate over het eerste trimester van 2013 zijn met 21,6% (+ 1.865 duizend euro) toegenomen en bedragen 10.500 duizend euro in vergelijking met 8.636 duizend euro voor het eerste trimester van 2012. Deze evolutie is hoofdzakelijk een gevolg van de bijdrage van 3 maanden huurinkomsten van het Knauf Shopping Center te Schmiede en van de verhuring van het Rijksarchief te Brugge.

Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten toe met 9% of 776 duizend euro in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is licht gedaald tot 4,45 jaar in vergelijking met 4,9 jaar eind 2012.

De bruto huurrendementen zijn toegenomen in vergelijking met eind 2012 en bedragen 7,34% (eind 2012: 7,30%) op basis van de reële waarde en 7,18% (eind 2012: 7,14%) op basis van de investeringswaarde.

De bijkomende verhuringen in het business center The Crescent te Anderlecht dragen bij tot een licht hogere bezettingsgraad¹ (95,45%) in vergelijking met eind 2012 (94,9%).

De reële waarde² van de directe vastgoedportefeuille bedraagt 597 miljoen euro eind maart 2013 t.o.v. 617,8 miljoen euro eind december 2012.

De daling wordt verklaard door de verkoop van het gebouw Pasteur en een logistiek pand te Nossegem in het eerste trimester van 2013 (-21,7 miljoen euro), welke twee panden eind 2012 reeds werden voorgesteld onder de rubriek activa bestemd voor verkoop.

Het netto courant resultaat³ van het eerste kwartaal bedraagt 5,5 miljoen euro (hetzij 1,37 euro per aandeel⁴), in vergelijking met een netto courant resultaat van 4 miljoen euro (hetzij 1 euro per aandeel) voor de vergelijkbare periode vorig jaar.

¹ De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de geschatte huurwaarde. Alle gebouwen uit de Leasinvest Real Estate portefeuille worden in aanmerking genomen inclusief deze met een ontvangen huurgarantie, met uitzondering van de projectontwikkelingen.

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.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 14/05/13 – 7.30u

De financiële resultaten over het eerste kwartaal werden beïnvloed door, vermoedelijk niet recurrente, positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingen (327 duizend euro) t.o.v. negatieve variaties over het eerste kwartaal van verleden jaar (-750 duizend euro).

Op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar 2013 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) 266,1 miljoen euro (31/12/12: 256,01 miljoen euro).

Eind maart 2013 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel 66,32 euro (31/12/12: 63,80 euro). Eind maart 2013 bedroeg de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate 72,4 euro hetzij 9% hoger dan de intrinsieke waarde. Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA) stijgt eveneens en bedraagt 72,78 euro eind maart 2013 in vergelijking met 70,62 euro eind 2012.

Ingevolge de desinvesteringen is de schuldgraad gedaald en bedraagt hij 53,69% (56,19% eind 2012).

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate, die gehouden zal worden op dinsdag 21 mei 2013, voorgesteld om over het boekjaar 2012 een dividend uit te keren van bruto 4,40 euro en netto, vrij van roerende voorheffing, 3,30 euro (o.b.v. 25% roerende voorheffing).

4. Vooruitzichten

LRE verwacht in 2013 de strategische heroriëntatie verder te concretiseren. Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen wordt verwacht een beter netto resultaat en, rekening houdend met de succesvolle realisatie van de lopende onderhandelingen voor de verwerving van een aantal nieuwe projecten, een beter netto courant resultaat te realiseren dan in 2012.

5. Gebeurtenissen na balansdatum

Verkoop resterende twee verdiepingen in gebouw Mercure in het Groothertogdom Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA (een 100% dochteronderneming van LRE) heeft eind april en begin mei voor een nettobedrag van 1,9 miljoen euro 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 euro gerealiseerd.

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

³ Het netto courant resultaat wordt berekend als het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat enerzijds en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen anderzijds.

⁴ De gegevens per aandeel worden berekend op basis van het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (4.012.832), d.i. het aantal uitgegeven aandelen (4.012.832) minus het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis (31/03/13 & 31/12/12: 0, voorheen: 16.538).



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 14/05/13 – 7.30u

Leasinvest Real Estate Comm.VA

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, retailpanden en logistieke gebouwen in België en het Groothertogdom Luxemburg. Op heden omvat de vastgoedportefeuille van Leasinvest 53 gebouwen, waarvan er 37 gelegen zijn in België en 16 in het Groothertogdom Luxemburg, met een totale vastgoedwaarde van ongeveer € 600 miljoen.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer 314 miljoen euro (waarde 10 mei 2013).