

Communiqué de presse

Information réglementée

Sous embargo jusqu'au 18/02/2014 – 7h30

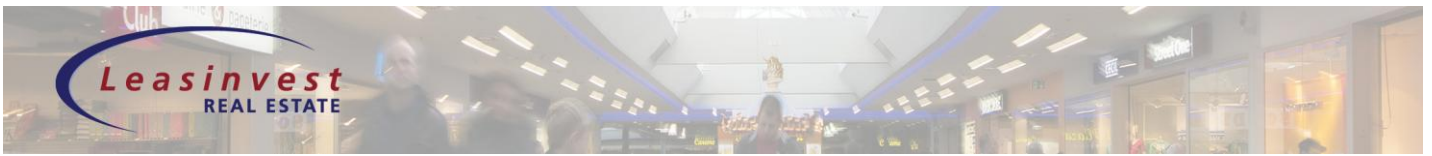
Leasinvest
REAL ESTATE

Leasinvest Real Estate – résultats annuels exercice 2013

- **Concrétisation de la réorientation stratégique du portefeuille vers une plus grande partie en retail (42%) et au Grand-duché de Luxembourg (60%) ;**
- **Augmentation du portefeuille immobilier direct de 16% à € 718,2 millions (sur base de la juste valeur) ;**
- **Augmentation du taux d'occupation de 94,9% fin 2012 à 96,9% fin 2013 ;**
- **Croissance du résultat net par action de € 5,11 fin 2012 à € 5,43 fin 2013 ;**
- **Croissance du résultat net de 31% à € 26,9 millions en comparaison avec € 20,5 millions en 2012 ;**
- **Augmentation du résultat net courant pro rata¹ par action de € 5,26 fin 2012 à € 5,37 fin 2013 ;**
- **Progression du résultat net courant de 14% à € 24,1 millions en comparaison avec € 21,1 millions en 2012 ;**
- **Augmentation du dividende de 2,27% à € 4,50 brut par action (€ 3,3375 net) en comparaison avec € 4,40 brut par action en 2012.**

¹Calculé en pondérant le résultat réalisé avant l'augmentation de capital publique et après cette opération sur base du nombre d'actions avant cette augmentation de capital et le nombre d'actions après l'augmentation de capital.





Information réglementée - Sous embargo jusqu'au 18/02/2014 – 7h30

1. Rapport d'activités de la période 01/01/13-31/12/13

Investissements et désinvestissements

Investissements

Acquisition de la propriété économique du centre commercial Knauf Pommerloch

L'accord de principe signé en août 2012 avec le propriétaire des deux centres commerciaux Knauf localisés au Nord du Grand-duché de Luxembourg a été entièrement réalisé, après l'acquisition des certificats immobiliers du premier centre commercial Knauf Schmiede en septembre 2012, par l'acquisition le 10 septembre 2013 de la propriété économique du deuxième centre commercial Knauf à Pommerloch.

Le 10 septembre 2013, en exécution de cette convention, Leasinvest Real Estate a acquis via sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux SA située au Luxembourg, pour une valeur de € 96,5 millions (qui n'est pas plus élevée que la juste valeur), via la souscription totale d'une émission privée de certificats immobiliers, la propriété économique de Knauf Pommerloch. Ce centre commercial se compose de 60 magasins avec un espace commercial supérieur à 26.000 m² et plus de 1.000 emplacements de parking, ainsi que 2.700 m² de bureaux actuellement commercialisés. Le centre commercial est entièrement loué à différentes enseignes retail renommées et attire depuis plus de 10 ans des visiteurs du Luxembourg, tant que de la Belgique.

Par l'acquisition de ces 2 centres commerciaux Knauf, Leasinvest Immo Lux a une position de leader sur le marché au Nord du Luxembourg.

Le provenu de l'augmentation de capital réussie fin juin 2013 de € 60,7 millions (voir ci-dessous) a été utilisé, avec les lignes de crédit disponibles, pour financer cette acquisition de € 96,5 millions.

Acquisition d'un immeuble retail de 12.000 m² au Grand-duché de Luxembourg

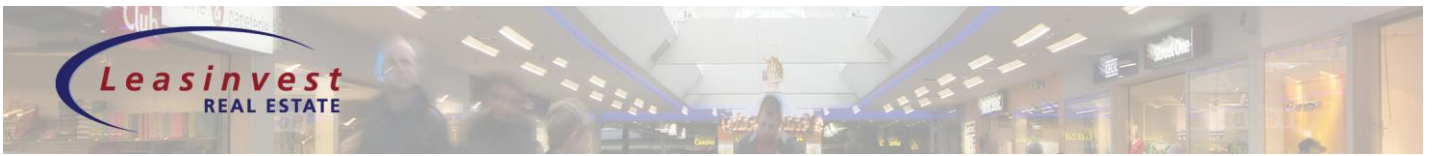
Le 2 décembre 2013 Leasinvest Real Estate a acquis, par sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux, 100% des actions d'une société, propriétaire d'un immeuble retail de plus de 12.000 m² avec 475 emplacements de parking, localisé dans la périphérie de la ville de Luxembourg. Cet immeuble retail bien situé est loué pour un terme fixe de 10 ans au groupe de bricolage allemand Hornbach, leader du marché au Grand-duché de Luxembourg, et qui est le seul magasin de bricolage de cette taille au Luxembourg. La valeur d'acquisition de cet immeuble s'élevait à € 25,5 millions, ce qui est égal à la juste valeur sur base d'un rendement initial de 6,75%.

Leasinvest Immo Lux détient au Luxembourg plus de 100.000 m² de magasins dans 7 régions, soit Schmiede, Pommerloch, Diekirch, Strassen, Bertrange, Foetz et Dudelange.

Souscription de l'augmentation de capital Retail Estates

Fin juin Leasinvest Real Estate a souscrit à l'augmentation de capital publique de Retail Estates à concurrence de l'exercice de ses droits préférentiels, et a acquis 145.721 actions à € 49,75 par action, soit € 7.249 mille au total. Par conséquent, la part de Leasinvest dans le capital de Retail Estates est restée inchangée à 10%. Ces actions nouvelles créées suite à l'augmentation de capital donnent droit à un dividende complet pour leur exercice qui a commencé le 1^{er} avril 2013.





Information réglementée - Sous embargo jusqu'au 18/02/2014 – 7h30

Désinvestissements

Vente de l'immeuble de bureaux Pasteur au Grand-duché de Luxembourg

Leasinvest Immo Lux SA, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate SCA a vendu le 11 mars 2013 un immeuble de bureaux de 4.928 m² situé Avenue Pasteur dans le quartier Limpertsberg dans la ville de Luxembourg à un des fonds immobiliers de la société d'investissement allemande aik Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH pour un montant net d'environ € 19,5 millions, ce qui correspond à la juste valeur de l'immeuble. Le revenu de cette vente a été réinvesti dans le développement de l'ancien Hôtel Rix, situé Boulevard Royal dans la ville de Luxembourg, où un nouvel immeuble sera construit dont la réception est prévue au cours du printemps de 2015 (voir ci-dessous).

Vente d'un immeuble logistique à Nossegem

Début janvier 2013 la partie avant du site Vierwinden (situé à Nossegem) a été vendue à l'Immobilière ASCO SA pour un montant net de € 3 millions, ce qui n'est pas inférieur à la juste valeur. Sur cette vente une plus-value limitée a été réalisée.

Vente des deux étages restants dans l'immeuble Mercure au Grand-duché de Luxembourg

Fin avril et début mai 2013, Leasinvest Immo Lux SA a vendu les deux étages restants dans l'immeuble de bureaux "Mercure" détenu en copropriété pour un montant net de € 1,9 millions (situé avenue de la Gare dans la Ville de Luxembourg). Sur cette vente, une plus-value de € 600 mille a été réalisée.

Désinvestissement de l'immeuble de bureaux Delta Business Park à Kontich

Le 13 septembre 2013 l'immeuble de bureaux du Delta Business Park, situé Kontichsesteenweg dans le parc technologique Satenrozen à Kontich a été vendu pour un montant net de € 2,2 millions, soit à la juste valeur.

Vente de l'immeuble logistique rue Lusambo à Forest

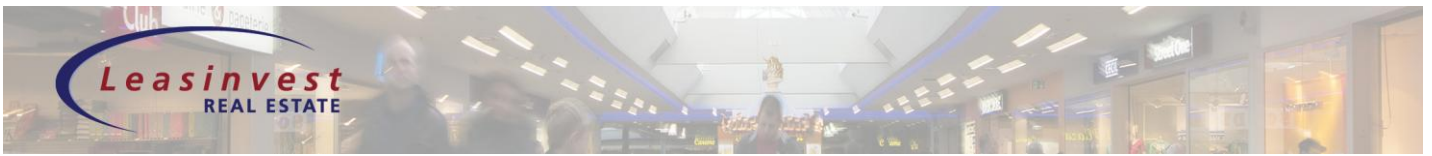
Le 9 octobre 2013 l'immeuble semi-industriel, composé de bureaux et d'entrepôts, situé rue Lusambo à Forest, avec le droit d'emphytéose sous-jacent de la SDRB (Société de Développement pour la Région de Bruxelles) a été vendu pour un montant net de € 1 million, soit à sa juste valeur.

Développements et redéveloppements

Permis de construction pour l'immeuble « Royal 20 » situé Boulevard Royal au Grand-duché de Luxembourg

Le 09 octobre 2013 le permis de construction a été obtenu pour le développement d'un nouveau projet de bureaux situé Boulevard Royal dans la Ville de Luxembourg. Les travaux de démolition de l'ancien « Hôtel Rix » ont commencé et la livraison de l'immeuble est prévue pour le printemps de 2015. Sur cette localisation exceptionnelle un nouvel immeuble de bureaux d'une surface d'environ 5.000 m², nommé « Royal 20 », qui répondra aux exigences les plus élevées en matière de performances énergétiques, sera construit, et sera signé par le bureau d'architectes français renommé Agences Elisabeth & Christian de Portzamparc.





Information réglementée - Sous embargo jusqu'au 18/02/2014 – 7h30

Locations

La commercialisation des locations a évolué favorablement en 2013, malgré la situation de marché toujours difficile.

The Crescent

Pour The Crescent, entièrement converti en 2012 en un « green intelligent building » et utilisé comme business center avec différentes facilités (catering, salles de réunion, etc.), différents contrats de services ont entre-temps été signés, ce qui fait que le taux d'occupation s'élève à 69% fin 2013.

Canal Logistics

Orchestra-Prémaman SA loue 5.550 m² dans Canal Logistics Brussels à partir du 4 décembre 2013 pour une période de 8 ans. Le groupe français Orchestra créé en 1995, dont Prémaman fait partie depuis juillet 2012, est le leader de la puériculture, de la maternité et de la mode enfantine, de la naissance à 14 ans, et est actif dans un nombre de pays européens. Orchestra-Prémaman utilisera le site de Canal Logistics comme plateforme logistique pour l'approvisionnement de ses magasins dans la région Bruxelloise.

Financements

Augmentation de capital publique de € 60.655.489

Début juin 2013 le gérant de Leasinvest Real Estate a procédé à une augmentation de capital réussie, dans le cadre du capital autorisé, en respectant le droit de préférence, de Leasinvest Real Estate pour un montant de € 60.655.489 (prime d'émission incluse), et ceci par l'offre publique de 926.038 actions nouvelles émises à € 65,50. Par conséquent, le nombre total d'actions s'élève à 4.938.870 fin juin 2013, en comparaison avec 4.012.832 fin 2012.

La période de souscription courrait du 5 juin 2013 au 19 juin 2013 incluse, et l'opération était entièrement souscrite après la vente des scripts. BNP Paribas Fortis agit comme "Sole Global Coordinator et Sole Bookrunner"; ING Belgique et Belfius banque comme "Co-Lead Managers".

Emission publique d'obligations à concurrence de € 75 millions

Le 27 septembre dernier Leasinvest Real Estate avait déjà placé après un jour le montant maximum prévu de € 75 millions par l'émission d'un emprunt obligataire publique. Les Joint Lead Managers (Belfius Banque NV/SA, BNP Paribas Fortis NV/SA et ING Banque SA, Belgian Branch) ont reçu des souscriptions pour un montant plus élevé, résultant en une réduction proportionnelle des souscriptions. Les obligations ont une durée de 6 ans.

Ces obligations qui sont émises et admises à la négociation sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels le 9 octobre 2013 offrent un coupon brut annuel de 3,75%. Ceci représente un rendement actuariel brut de 3,399% sur une base annuelle, et le rendement actuariel net annuel s'élève à 2,472% (sous déduction de 25% de précompte mobilier). L'opération a été coordonnée par ING Banque SA comme Arrangeur.

Placement obligataire privé réussi de € 20 millions

Le 4 décembre 2013 Leasinvest Real Estate a réalisé la clôture anticipée avec succès d'un placement obligataire privé pour un montant total de € 20 millions. Les obligations ont une durée de 7 ans, et viennent à échéance le 4 décembre 2020, et génèrent un rendement brut annuel fixe de 3,528%. Le prix d'émission des obligations était égal à leur valeur nominale, soit € 100.000.

Les obligations ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels. Banque Degroof NV/SA intervenait comme Lead Manager.



Le provenu net de ces émissions a été utilisé pour la concrétisation de la stratégie de la société, et plus spécifiquement, pour financer la croissance et la diversification du portefeuille immobilier, ainsi que diversifier les sources de financement et en outre, pour assurer une augmentation de la durée moyenne de la dette.

Lignes de crédit nouvelles et prolongées

Outre les émissions obligataires placées avec succès décrites ci-dessus, Leasinvest Real Estate a conclu des lignes de crédit supplémentaires en 2013, ou renouvelé des lignes de crédit existantes. Les lignes de crédit (exclus les emprunts obligataires de € 95 millions) s'élevaient à € 448,7 millions fin 2013 en comparaison avec € 386,7 millions en 2012, soit une augmentation de € 62 millions. Cette augmentation nette est principalement (€ 40 millions) la conséquence de nouvelles lignes de crédit auprès d'institutions financières qui n'accordaient pas encore de crédits fin 2012, ce qui, en outre des émissions d'obligations réussies, indique une meilleure diversification des sources de crédit.

2. Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/12/2013	31/12/2012
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	718.234	617.763
Juste valeur du portefeuille immobilier, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	759.290	649.254
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier (€ 1.000) (3)	731.850	633.301
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	7,31%	7,30%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	7,18%	7,14%
Taux d'occupation (5) (6)	96,90%	94,90%
Durée moyenne des baux (ans)	5,23	4,9

(1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés comme leasing financier selon IFRS.

(2) 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 sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 31/12/13.

(3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

(4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winsinger et Associés.

(5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente.

(6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Fin 2013 le portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate comprend 34 sites (y inclus les actifs détenus en vue de la vente & les projets de développement) avec une superficie totale de 429.579 m², dont 18 sites sont situés au Luxembourg (60% par rapport à 53% l'exercice précédent) et 16 en Belgique (40% de la juste valeur par rapport à 47% l'exercice précédent). La répartition sur base du type d'immeubles a changé avec une forte augmentation du type retail par rapport aux bureaux, comme indiqué par le tableau ci-dessous :



Partie relative	31/12/2013	31/12/2012	variation
Bureaux Bruxelles	13%	16%	-2,8%
Bureaux reste de la Belgique	4%	5%	-1,3%
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	19%	26%	-6,5%
Total bureaux	36%	47%	-10,6%
Logistique/Semi-industriel Belgique	19%	21%	-2,2%
Logistique/Semi-industriel grand-duché de Luxembourg	3%	3%	-0,2%
Total Logistique/Semi-industriel	22%	24%	-2,4%
Retail Belgique	5%	5%	-0,5%
Retail Grand-duché de Luxembourg	38%	24%	13,5%
Total retail	42%	29%	13,0%
Total portefeuille immobilier	100%	100%	

La **juste valeur du portefeuille immobilier** s'élève à **€ 718,2 millions** fin 2013 comparé aux € 617,8 millions fin décembre 2012. L'augmentation est principalement la suite de l'acquisition de la propriété économique du centre commercial Knauf Pommerloch au cours du troisième trimestre de 2013 (€ 96,5 millions). Cet investissement a été partiellement financé par les moyens provenant de l'augmentation de capital publique réalisée fin juin. Au cours du quatrième trimestre un immeuble retail a été acquis au Grand-duché de Luxembourg, loué pour une période fixe de 10 ans au groupe allemand de bricolage Hornbach, acquis pour € 25,5 millions. En 2013 quelques immeubles moins stratégiques ont également été vendus pour environ € 27 millions (valeur comptable), dont l'immeuble Pasteur (bureaux situés au Grand-duché de Luxembourg).

Le **portefeuille immobilier global direct en indirect** (y inclus la participation dans Retail Estates SA) s'élève à presque **€ 760 millions** fin 2013.

Par les transactions réalisées, la **partie retail** augmente à **42%** et la partie bureaux dans le portefeuille direct diminue encore à 36%, dont 19% localisé au Grand-duché de Luxembourg et 17% en Belgique, et la partie du portefeuille direct a également encore augmenté au **Grand-duché de Luxembourg (60%)** comparé à celle de la Belgique (40%).

Nonobstant le marché locatif difficile en Belgique, le taux d'occupation moyen des immeubles a augmenté sous l'impulsion des investissements réalisés et des locations avec succès. Fin 2013 il s'élevait à 96,9% par rapport à 94,9% fin 2012. Le taux d'occupation pour la Belgique a augmenté à 93,32% (2012 : 90,89%) tandis que celui du Grand-duché de Luxembourg s'est constamment maintenu à un très haut niveau et a encore légèrement augmenté à 99,43% en comparaison avec 99,28% fin 2012.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 7,31% (comparé à 7,30% fin 2012), et sur base de la valeur d'investissement à 7,18% (comparé à 7,14% 2012).



	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs (€ 1.000)	45.186	37.959
Résultat locatif net par action (€) (2)	9,15	9,46
Résultat net courant (€ 1.000) (1)	24.128	21.113
Résultat net courant par action (€) (1), (2)	4,88	5,26
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	26.928	20.508
Résultat net part du groupe par action (€) (2)	5,45	5,11
Résultat global part du groupe (€ 1.000)	37.305	9.744
Résultat global part du groupe par action (€) (2)	7,55	2,43
Résultat net courant pro rata par action (2)	5,37	5,26

(1) Le résultat net courant se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des couvertures non efficaces.

(2) Les résultats par action sont calculés sur base du nombre d'actions ayant droit au résultat de la période.

Le **résultat net courant** a augmenté de 14%, de € 21,1 millions (ou € 5,26 par action) fin 2012 à € 24,1 millions (ou € 4,88 par action) fin 2013. Cette croissance est principalement la suite de revenus locatifs plus élevés. Si nous tenons compte de la pondération de la partie du résultat avec le nombre d'actions émises, accru depuis fin juin 2013 suite à l'augmentation de capital publique, le résultat net courant par action s'élève à € 5,37 fin 2013 en comparaison avec € 5,26 par action fin 2012.

Le **résultat net**, part du groupe, s'élevait à € 26,9 millions comparé aux € 20,5 millions en 2012, soit une croissance de 31%. En termes de résultat net par action ceci représente un ratio de € 5,45 fin 2013 par rapport à € 5,11 fin 2012. Cette augmentation est principalement la suite, en outre des revenus locatifs plus élevés mentionnés ci-dessus, d'une variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier et des actifs et passifs financiers en comparaison avec 2012.

	31/12/2013	31/12/2012
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	335.334	256.005
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (1)	67,9	63,8
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement (1)	70,7	67,7
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < EPRA (1)	71,5	70,6
Total des actifs (€ 1.000)	777.867	667.026
Dettes financières	407.602	364.409
Taux d'endettement financier (conforme à l'AR 7/12/2010)	53,53%	56,19%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,7	2,64
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	3,29%	3,04%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,63	5,43

(1) La valeur de l'actif net par action est calculée sur base du nombre d'actions ayant droit au résultat de la période.

3. Prévisions pour l'exercice 2014

En 2013 Leasinvest Real Estate a concrétisé sa réorientation stratégique et prévoit que 2014 sera une année dans laquelle sa réorientation stratégique continuera à contribuer positivement aux résultats. Par conséquent il est prévu qu' hormis des circonstances exceptionnelles et des moins-values imprévues sur le portefeuille immobilier actuel et sur les couvertures de taux, un meilleur résultat net et un meilleur résultat net courant qu'en 2013 seront réalisés.



4. Aperçus financiers

(en 1.000 €)		12 mois	
		2013	2012
(+)	Revenus locatifs	45.186	37.959
(+)	Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-)	Charges relatives à la location	0	47
RESULTAT LOCATIF NET		45.186	38.006
(+)	Récupération de charges immobilières	92	212
(+)	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.509	3.463
(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.509	-3.463
(+/-)	Autres charges et revenus relatifs à la location	-1.617	-1.542
RESULTAT IMMOBILIER		43.661	36.676
(-)	Frais techniques	-1.559	-1.042
(-)	Frais commerciaux	-696	-514
(-)	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-295	-507
(-)	Frais de gestion immobilière	-3.639	-3.123
(-)	Autres charges immobilières	-528	-363
CHARGES IMMOBILIERES		-6.717	-5.549
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		36.944	31.127
(-)	Frais généraux de la société	-2.374	-1.824
(+/-)	Autres charges et revenus d'exploitation	-343	-302
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		34.227	29.001
(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-146	153
(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.978	1.342
RESULTAT D'EXPLOITATION		36.059	30.496
(+)	Revenus financiers	2.254	2.203
(-)	Charges nettes d'intérêts	-10.810	-8.787
(-)	Autres charges financières	-1.365	-1.076
(+/-)	Variations de la juste valeur des actifs financiers	966	-2.101
RESULTAT FINANCIER		-8.955	-9.761
RESULTAT AVANT IMPOT		27.104	20.735
(+/-)	Impôts des sociétés	-178	-227
(+/-)	Exit tax	0	0
IMPOT		-178	-227
RESULTAT NET		26.926	20.508



Commentaires sur le compte de résultats

Les **revenus locatifs** s'élevaient à € 45,2 millions par rapport aux € 37,96 millions il y a un an, soit une augmentation de **19% ou € 7,2 millions**. Cette évolution est principalement le résultat, d'une part, des **investissements** réalisés en septembre 2012 dans le centre commercial Knauf Schmiede et les Archives de l'Etat à Bruges et, d'autre part, de la contribution de 4 mois de revenus du centre commercial Knauf Pommerloch et presque 1 mois de revenus de Hornbach suite aux **investissements** réalisés fin 2013, soit **€ 6,5 millions** au total.

Le **désinvestissement** des immeubles Pasteur et Mercure au Grand-duché de Luxembourg et du Delta Business Park (Satenrozen), une partie de Vierwinden, Torenhof (The Crescent Gand) et d'un immeuble situé rue de Lusambo en Belgique ont eu un impact négatif sur les revenus locatifs de **€ 1,5 millions**.

A **portefeuille constant** les revenus locatifs augmentent de 9% ou **€ 1,6 millions** en comparaison avec la même période de l'année précédente (gratuités locatives € -0,4 millions exclues).

En outre, le résultat locatif a été positivement influencé à concurrence de **presque € 1 million** dans le cadre d'une fin anticipée d'un contrat locatif sous forme d'un arrangement à l'amiable avec le locataire.

Les **charges immobilières** ont augmenté de 21% et s'élèvent à € 6,7 millions en comparaison avec € 5,5 millions fin 2012, et ceci principalement suite à des frais techniques plus élevés. Les frais de gestion immobilière comprennent tant les honoraires de gestion payés au gérant statutaire de la sicafi (Leasinvest Real Estate Management SA), que les frais du personnel de Leasinvest Services SA, une filiale à 100% de Leasinvest Real Estate, responsable pour la gestion technique des immeubles. L'évolution des frais de gestion immobilière est proportionnelle à l'augmentation des revenus locatifs.

Les **frais généraux de la société** ont augmenté à € 2,4 millions par rapport à € 1,8 millions en 2012, ce qui s'explique par une taxe d'abonnement plus élevée et des frais de due diligence.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (€ -0,1 million) se compose d'une moins-value limitée réalisée sur la vente d'immeubles moins stratégiques, qui n'ont pourtant pas été vendus en-dessous de la juste valeur au moment de la vente. En outre, pour une des ventes une garantie locative de € -0,2 million a été prévue.

La **variation de la juste valeur du portefeuille immobilier** de € 2 millions (€ 1,3 millions fin 2012) est la suite d'une évolution à la hausse des immeubles par l'expert indépendant.

Le **résultat financier** s'élève à € -9 millions et est moins négatif qu'en 2012 (€ -9,8 millions). Ce résultat est pourtant influencé positivement par des variations positives de la juste valeur (non-cash) des couvertures inefficaces et par d'autres ajustements de la juste valeur sur les actifs et passifs financiers à concurrence de € 0,9 million (2012 : € - 2,1 millions).

Faisant abstraction du dividende perçu de Retail Estates, de l'impact des variations de la juste valeur des couvertures de taux et des autres actifs et passifs financiers, le résultat financier est plus négatif en 2013 qu'en 2012. (2013 : € -10,5 millions ; 2012 : € -7,7 millions). Cette évolution s'explique par une utilisation moyenne plus élevée des dettes et un coût de financement légèrement plus élevé (2013 : 3,29% en comparaison avec 3,04% en 2012).

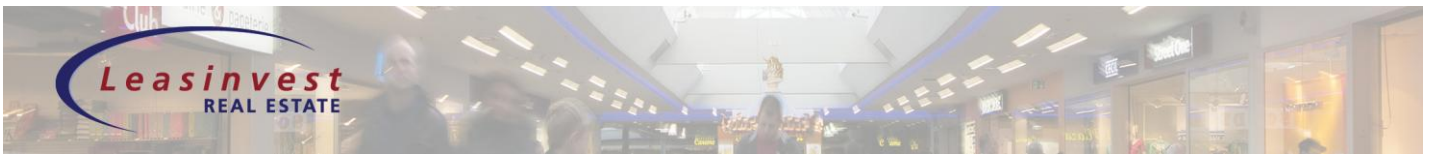
Le **résultat net courant** a augmenté de 14%, de € 21,1 millions (ou € 5,26 par action) fin 2012 à € 24,1 millions (ou € 4,88 par action) fin 2013. Si nous tenons compte de la pondération de la partie du résultat avec le nombre d'actions émises, accru depuis fin juin 2013 suite à l'augmentation de capital publique, le résultat net courant par action s'élève à € 5,37 fin 2013 en comparaison avec € 5,26 par action fin 2012. Cette croissance est principalement la suite de revenus locatifs plus élevés.

Le **résultat net**, part du groupe, s'élevait à € 26,9 millions comparé aux € 20,5 millions en 2012. En termes de résultat net par action ceci représente € 5,45 fin 2013 par rapport à € 5,11 fin 2012. Cette augmentation est principalement la suite, en outre des revenus locatifs plus élevés mentionnés ci-dessus, d'une variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier et des actifs et passifs financiers en comparaison avec 2012.



(en 1.000 euros)	Période 31/12/2013	Période 31/12/2012
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	757.058	634.775
Immobilisations incorporelles	1	2
Immeubles de placement	690.191	578.163
Autres immobilisations corporelles	1.140	1.212
Actifs financiers non courants	47.827	37.499
Créances de leasing financier	17.899	17.899
II. ACTIFS COURANTS	20.809	32.251
Actifs détenus en vue de la vente	10.144	21.701
Actifs financiers courants	0	1
Créances commerciales	5.427	6.605
Créances fiscales et autres actifs courants	1.197	1.253
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.254	2.436
Comptes de régularisation	1.786	255
TOTAL DE L'ACTIF	777.867	667.026
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	335.334	256.010
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE-MERE	335.331	256.005
Capital	54.315	44.128
Primes d'émission	121.091	70.622
Réserves	132.997	120.747
Résultat net de l'exercice	26.928	20.508
II. INTERETS MINORITAIRES	4	5
PASSIFS	442.533	411.016
I. PASSIFS NON COURANTS	301.299	256.591
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	282.731	228.674
- Institutions de crédit	186.776	228.467
- Autre	95.955	207
Autres passifs financiers non courants	18.568	27.917
Autres passifs non courants		
II. PASSIFS COURANTS	141.234	154.425
Provisions		
Dettes financières courantes	125.058	135.942
- Institutions de crédit	25.099	63.000
- Autre	99.959	72.942
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.077	7.723
- Exit tax		
- Autre	6.077	7.723
Autres passifs courants	2.203	2.180
Comptes de régularisation	7.896	8.580
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	777.867	667.026





Information réglementée - Sous embargo jusqu'au 18/02/2014 – 7h30

Commentaires sur le bilan

La juste valeur du **portefeuille immobilier**, composé des rubriques immeubles de placement, créances de location-financement et actifs détenus en vue de la vente, s'élevait à € 718,2 millions fin 2013 par rapport à € 617,8 millions fin décembre 2012. Cette augmentation est principalement la suite de l'acquisition de la propriété économique du centre commercial Knauf Pommerloch au cours du troisième trimestre de 2013 (€ 96,5 millions). Cet investissement a été partiellement financé par les moyens provenant de l'augmentation de capital publique réalisée fin juin. Au cours du quatrième trimestre un immeuble retail a été acquis au Grand-duché de Luxembourg, loué pour une période fixe de 10 ans au groupe allemand de bricolage Hornbach, acquis pour € 25,5 millions.

En 2013 quelques immeubles moins stratégiques ont également été vendus pour environ € 27 millions (valeur comptable), dont l'immeuble Pasteur (bureaux situés au Grand-duché de Luxembourg).

Le portefeuille immobilier global direct en indirect (y inclus la participation dans Retail Estates SA) s'élève à presque € 760 millions fin 2013.

Les **actifs financiers non-courants** ont augmenté de € 37,5 millions à € 47,8 millions et comprennent principalement la participation dans Retail Estates. Fin juin Leasinvest Real Estate a souscrit l'augmentation de capital publique de Retail Estates à concurrence de l'exercice de tous ses droits de souscription préférentiels et a acquis 145.721 actions à € 49,75 par action, soit au total € 7.249 mille. Par conséquent, la part de Leasinvest dans le capital de Retail Estates est restée inchangée à 10%. Ces nouvelles actions créées suite à l'augmentation de capital donnent droit à un dividende entier.

La rubrique **créances de leasing financier** de € 17,9 millions comprend les Archives de l'Etat à Bruges, qui sont présentées comme leasing financier conformément aux normes IFRS.

A la fin de l'exercice 2013 **les capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 335 millions (fin 2012 : € 256 millions). L'augmentation est due à l'évolution du résultat global qui s'élève à € 37,3 millions fin 2013 en comparaison avec € 9,7 millions fin 2012 en à l'augmentation de capital réalisée en juin 2013 pour € 60,6 millions avant frais d'émission.

Fin 2013 **la valeur de l'actif net par action** s'élève à € 67,9 (fin 2012 : € 63,8). Fin 2013 le cours de clôture de l'action de Leasinvest Real Estate s'élevait à € 73,6 soit 8% plus élevé que la valeur de l'actif net ; si nous tenons compte du dividende pro rata de € 2,14, la prime s'élèverait à 11,5%.

La **valeur de l'actif selon les 'EPRA best practices'** s'élève à € 71,5 par action fin 2013 en comparaison avec € 70,6 fin 2012. Une augmentation de € 0,9 par action malgré la dilution suite à l'augmentation de capital. Le cours de bourse s'élevait à € 73,6 par action fin 2013, ce qui représente une prime de 3%.

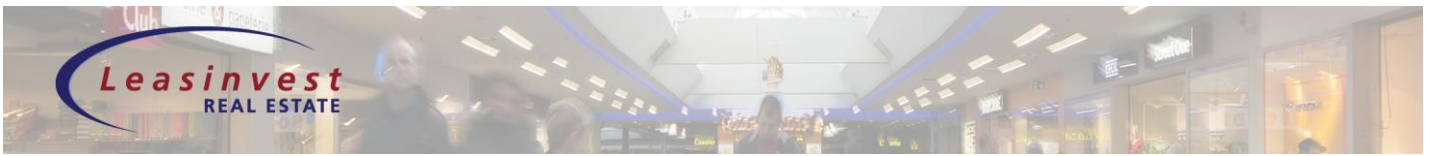
Par le solde de différents investissements et désinvestissements, les **dettes financières** ont augmenté de € 364,4 millions fin 2012 à € 407,6 millions fin 2013. Pourtant, suite à l'augmentation de capital publique avec succès de € 60,6 millions et au résultat global réalisé, le **taux d'endettement** a diminué de 56,19% fin 2012 à 53,53% fin 2013.

5. Evénements importants après la clôture de l'exercice 2013

Vente immeuble de bureaux Avenue Louise 66 à Bruxelles

Le 27 janvier 2014 Leasinvest Real Estate a vendu l'immeuble de bureaux Avenue Louise 66 à Bruxelles à Immo Graanmarkt sprl pour un montant net de € 10.350.000, ce qui est supérieur à la juste valeur. Cet immeuble de bureaux qui est localisé en face de l'hôtel Steigenberger (ex-Conrad) se compose de 2 immeubles interconnectés et d'un 1 rez-de-chaussée commercial. L'immeuble a une superficie locative totale de 3.398 m² et est entièrement loué.





Information réglementée - Sous embargo jusqu'au 18/02/2014 – 7h30

6. Affectation du résultat – distribution de dividende

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,50 et net, libre de précompte mobilier de 25%, de € 3,3375 le 26 mai 2014 pour les actions qui existaient avant l'augmentation de capital publique. Le dividende brut pro rata pour la période avant l'augmentation de capital s'élève à € 2,14 brut, et le dividende brut pro rata pour les actions nouvellement créées suite à l'augmentation de capital s'élève à € 2,36 brut (net € 1,77).

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 19 mai 2014 le paiement du dividende se fera contre la remise du **coupon n° 16**, soit € 2,14 brut, le 4 juin 2013 (après clôture de la bourse) détaché des actions existantes avant l'augmentation de capital, qui représente le droit au dividende pro rata pour l'exercice 2013, calculé au pro rata pour la période entre le 1^{er} janvier 2013 et la date d'émission des nouvelles actions, soit le 25 juin 2013, et du **coupon n° 17**, soit € 2,36 brut, qui représente le dividende pour la période après la date d'émission des nouvelles actions et le 31 décembre 2013, à partir du 26 mai 2014 aux institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

La date de détachement du coupon (Ex-date) est le 21/05/14 et la date d'arrêté (Record date) est le 23/05/14.

7. Déclaration du Commissaire

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle des comptes annuels consolidés, établis conformément aux 'International Financial Reporting Standards', tels qu'adoptés par l'Union européenne, ont été effectuées à fond et n'ont pas donné lieu à des corrections importantes qui devraient être apportées aux données comptables, reprises des comptes annuels consolidés, et reproduites dans ce communiqué.

8. Calendrier financier

18/02/14	Résultats annuels 2013 (31/12/13)
31/03/14	Rapport financier annuel 2013
14/05/14	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/14)
19/05/14	Assemblée annuelle des actionnaires
26/05/14	Mise en paiement du dividende
21/05/14	Date du détachement de coupon(Ex-date)
23/05/14	Date d'arrêté (Record date)
26/08/14	Rapport financier semestriel 2014 conforme IAS 34
17/11/14	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/14)
19/02/15	Résultats annuels 2014 (31/12/14)

9. Rapport financier annuel

Le rapport financier annuel concernant l'exercice 2013 sous forme de brochure, qui comprend les comptes annuels, le rapport annuel et le rapport du commissaire, sera disponible à partir du **31/03/14** (PDF sur le site internet) et peut être obtenu sur simple demande à l'adresse suivante :

Leasinvest Real Estate SCA

Schermerstraat 42 (siège administratif), 2000 Anvers

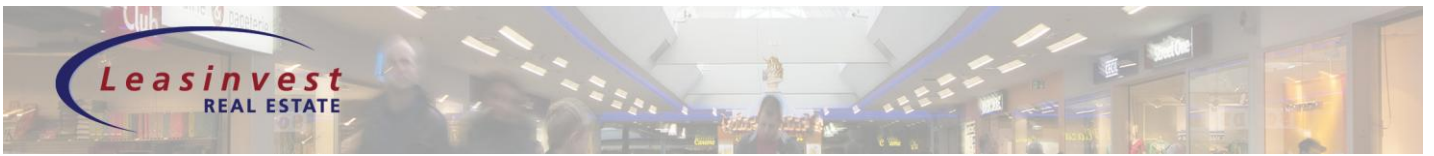
T +32 3 238 98 77 - F +32 3 237 52 99

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be (téléchargement de la brochure : information investisseurs, rapport financiers)



www.leasinvest.be



Information réglementée - Sous embargo jusqu'au 18/02/2014 – 7h30

Pour plus d'information, contactez :

Leasinvest Real Estate

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

Leasinvest Real Estate SCA

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail, bureaux et immeubles logistiques au Grand-duché de Luxembourg et en Belgique. A présent le portefeuille immobilier de Leasinvest comprend 34 sites, dont 18 au Grand-duché de Luxembourg et 16 en Belgique, avec une valeur totale de l'immobilier de presque € 720 millions. La sicafi est cotée à Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 366 millions (valeur au 14 février 2014).

