



communiqué de presse

Information réglementée

Sous embargo jusqu'au 14/05/2014 – 7.30h

Leasinvest
REAL ESTATE

Leasinvest Real Estate – Déclaration intermédiaire du gérant sur le premier trimestre de l'exercice 2014 (01/01/14-31/03/14)

1. Rapport d'activités de la période 01/01/14- 31/03/14

Vente immeuble de bureaux avenue Louise 66 à Bruxelles

Le 27 janvier 2014 Leasinvest Real Estate a vendu l'immeuble de bureaux situé Avenue Louise 66 à Bruxelles à Immo Graanmarkt sprl pour un montant net de 10.350.000 euros, ce qui est supérieur à la juste valeur à fin 2013. 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.

Cette vente s'inscrit dans la stratégie de Leasinvest Real Estate de désinvestir des immeubles moins importants et non-stratégiques. Suite à cette vente la partie bureaux en Belgique diminue légèrement à 16%.

Locations

SKF, dont le contrat de leasing immobilier viendrait à échéance fin 2016, a opté pour une extension jusque fin 2025. Le site comprend un espace logistique de 25.000 m² à Tongres, utilisé comme hub logistique européen pour la multinationale suédoise.

Le locataire Caterpillar a résilié son contrat locatif qui vient à échéance le 30/10/2014, sur notre site Canal Logistics à Neder-over-Heenbeek (Bruxelles). Le locataire Sal. Oppenheim a également résilié son contrat locatif, qui vient à échéance le 31/12/2014, pour l'immeuble de bureaux localisé au Kirchberg (Luxembourg). Etant donné la très bonne localisation des deux immeubles et les taux de vacance bas à ces deux localisations, on s'attend à une relocation endéans des délais normaux.



2. Chiffres clés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/03/2014	31/03/2013
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	710.674	596.938
Juste valeur du portefeuille immobilier, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	753.633	630.749
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier (€ 1.000) (3)	724.070	610.200
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	7,33%	7,34%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	7,20%	7,18%
Taux d'occupation (5) (6)	96,81%	95,45%
Durée moyenne des baux (ans)	4,96	4,45

(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 31/03/2014.

(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 / Winssinger et Associés / Stadim.

(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.

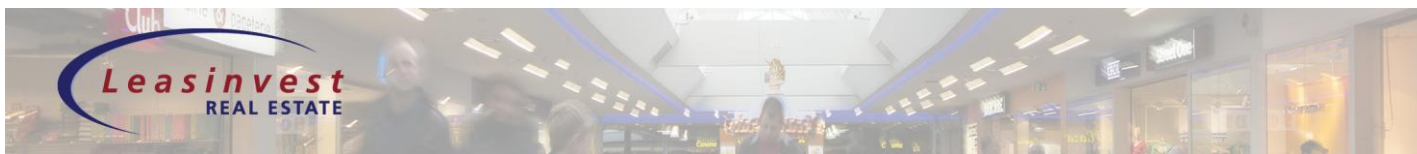
(6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

	31/03/2014	31/03/2013
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	339.830	266.112
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	68,8	66,3
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	71,5	69,6
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < EPRA	73,4	72,8
Total des actifs (€ 1.000)	782.411	648.244
Dette financière	402.863	339.301
Taux d'endettement financier (conforme à l'AR 7/12/2010)	52,66%	53,69%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,44	3,13
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	3,66%	3,01%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,59	5,66

	31/03/2014	31/03/2013
Revenus locatifs (€ 1.000)	12.523	10.500
Résultat locatif net par action (€)	2,54	2,62
Résultat net courant (€ 1.000) (1)	5.857	5.503
Résultat net courant par action (€) (1)	1,19	1,37
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	7.508	6.542
Résultat net part du groupe par action (€)	1,52	1,63
Résultat global part du groupe (€ 1.000)	4.499	10.108
Résultat global part du groupe par action (€)	0,91	2,52

(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 inefficaces.





Information réglementée - Sous embargo jusqu'au 14/05/2014 – 7.30h

3. Résultats consolidés période 01/01/14- 31/03/14

Le premier trimestre de 2014 correspond aux prévisions pour Leasinvest Real Estate.

Les **revenus locatifs** de Leasinvest Real Estate sur le premier trimestre de 2014 ont augmenté de 19,3% (+ 2.022 mille euros) et s'élèvent à 12.523 mille euros en comparaison avec 10.500 mille euros pour le premier trimestre de 2013. Cette évolution est principalement la suite des investissements réalisés à la fin de l'année précédente, soit de la contribution de 3 mois de revenus locatifs du centre commercial Knauf à Pommerloch et de l'immeuble situé à Bertrange, loué à Hornbach.

A portefeuille constant, les revenus locatifs augmentent de 3,8% ou 410 mille euros en comparaison avec la même période de l'année passée.

La durée moyenne des baux a légèrement diminué à 4,96 ans comparés aux 5,23 ans fin 2013.

Les rendements bruts ont augmenté en comparaison avec fin 2013 et s'élèvent à 7,33% (fin 2013 : 7,31%) sur base de la juste valeur et à 7,20% (fin 2013 : 7,18%) sur base de la valeur d'investissement.

Le **taux d'occupation**¹ fin mars 2014 (96,81%) est quasi identique à celui de fin 2013 (96,9%).

La juste valeur² du portefeuille immobilier direct s'élève à 711 millions d'euros fin mars 2014 par rapport aux 718 millions d'euros fin décembre 2013.

La diminution s'explique par la vente d'un immeuble situé avenue Louise 66 (Bruxelles) au cours du premier trimestre de 2013 (-8,2 millions d'euros).

Le **résultat net courant**³ du premier trimestre s'élève à 5,9 millions d'euros (soit 1,19 euro par action⁴), en comparaison avec un résultat net courant de 5,5 millions d'euros (soit 1,37 euro par action) pour la période comparable de l'année précédente. La diminution s'explique principalement par la reconnaissance dans son entièreté de la taxe d'abonnement accrue au cours du premier trimestre suite à la législation modifiée de fin juin 2013. En 2013 cette taxe a été entièrement reconnue au cours du deuxième trimestre de 2013.

Le **résultat net**, part du groupe s'élève à 7,5 millions d'euros fin mars 2014 par rapport aux 6,5 millions d'euros en comparaison avec la même période de l'année passée.

En termes de résultat net par action ceci donne 1,52 euro à fin mars 2014 comparé à 1,63 euro fin mars 2013. Cette augmentation est principalement la suite des revenus locatifs plus élevés mentionnés ci-dessus et d'un résultat immobilier positif en comparaison avec la même période de l'année passée.

Le **résultat financier** sur le premier trimestre de 2014 s'élève à - 3,9 millions d'euros en comparaison avec - 2,1 millions d'euros pour la même période en 2013, et a également été influencé négativement par des adaptations de la juste valeur des actifs et passifs financiers à concurrence de -300 mille euros en comparaison avec 327 mille euros pour la même période de l'année précédente. Le coût de financement a augmenté à 3,66% suite à plus de crédits à taux fixe utilisés et aux emprunts obligataires publique et privé émis l'année passée.

A la fin du premier trimestre de l'exercice 2014 les capitaux propres, part du groupe (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à 339,9 millions d'euros (2013 : 335,3 millions d'euros).

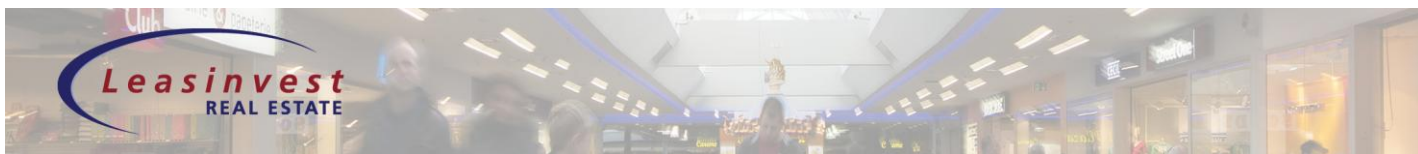
¹ Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée. Tous les immeubles du portefeuille Leasinvest Real Estate sont pris en compte, y inclus ceux avec une garantie locative perçue, à l'exclusion des projets de développement.

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.

³ 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 inefficaces.

⁴ Les données par action sont calculées sur base du nombre d'actions ayants droit au résultat de la période, i.e. le nombre d'actions émises, soit 4.012.832 au 31/03/2013 et 4.938.870 au 31/03/2014.





Information réglementée - Sous embargo jusqu'au 14/05/2014 – 7.30h

Fin mars 2014 la valeur de l'actif net par action s'élève à 68,8 euros (31/12/13 : 67,9 euros). Fin mars 2014 le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate se montait à 80,17 euros, soit 16,5% plus élevé que la valeur de l'actif net. L'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA) augmente également, et s'élève à 73,4 euros fin mars 2014 en comparaison avec 71,5 euros fin 2013.

Suite au désinvestissement, le taux d'endettement a diminué et se monte à 52,66% (53,53% fin 2013).

Le conseil d'administration du gérant statutaire a proposé à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate, qui sera tenue le lundi 19 mai 2014, de distribuer sur l'exercice 2013 un dividende de 4,50 euros brut et net, libre de précompte mobilier, de 3,375 euros (sur base de 25% de précompte mobilier).

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 euros 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 1er janvier 2013 et la date d'émission des nouvelles actions, soit le 25 juin 2013, et du coupon n° 17, soit 2,36 euros 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.

4. Prévisions

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.

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 Comm.VA

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 33 sites, dont 18 au Grand-duché de Luxembourg et 15 en Belgique, avec une valeur totale de l'immobilier de 711 millions d'euros.

La sicafi est cotée à Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ 407 millions d'euros (valeur 13 mai 2014).

