

communiqué de presse

Information réglementée
Sous embargo jusqu'au 18/05/2015 – 17h40

Leasinvest Real Estate – Déclaration intermédiaire du gérant sur le premier trimestre de l'exercice 2015 (01/01/15-31/03/15) et rapport de l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2015

I. Déclaration intermédiaire du gérant sur le premier trimestre de l'exercice 2015

1. Rapport d'activités de la période 01/01/15- 31/03/15

Vente Kiem au Grand-duché de Luxembourg

Le 16 mars 2015 Leasinvest Real Estate a vendu l'immeuble de bureaux Kiem situé rue Kiem à Strassen au Grand-duché de Luxembourg à un investisseur privé pour un montant de € 6,3 millions (hors frais), ce qui correspond à la juste valeur. L'immeuble comprend 1.700 m² et 50 emplacements de parking.

L'immeuble est localisé dans la périphérie et fait partie d'un complexe de 3 immeubles de bureaux similaires situés entre la route d'Arlon et la rue Kiem. L'immeuble n'était entre-temps loué que pour 20% et n'est pas considéré comme étant stratégique de par sa taille.

Compromis de vente à terme pour le projet de bureaux en construction Royal 20 au Grand-duché de Luxembourg

Le 20 avril 2015 Leasinvest Real Estate, via sa filiale luxembourgeoise à 100%, Leasinvest Immo Lux, a conclu un compromis de vente à terme, lequel sera réitéré dans un acte à passer devant notaire prochainement, sous réserve de réception, pour le projet de bureaux en construction Royal20, situé boulevard Royal dans le centre de la ville de Luxembourg au Grand-duché de Luxembourg, pour un montant de € 62,5 millions (hors TVA)¹. L'acquéreur est un fonds dédié familial, de droit luxembourgeois, piloté par Edmond de Rothschild (Europe). La réception finale prévue de l'immeuble de bureaux et le transfert de la propriété sont attendus au cours du deuxième trimestre de 2016. Fin 2014 un contrat locatif a été conclu avec la China Merchants Bank pour une période fixe de 10 ans.

¹ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 40 §1 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

Locations

Au cours du premier trimestre de 2015 un contrat de services supplémentaire a été signé pour l'immeuble **The Crescent à Anderlecht**, ce qui fait que le taux d'occupation a augmenté à 90%. Par le nombre accru d'utilisateurs des services offerts (catering, fitness, salles de réunion) ceci résulte en un taux d'occupation financier encore plus élevé. Comme déjà annoncé dans le communiqué de presse du 13/02/2015 sur les résultats annuels 2014, l'immeuble **Square de Meeûs** situé dans le central business district de **Bruxelles** est devenu vacant. Leasinvest utilise cette opportunité pour entièrement reconstruire cet immeuble de 5.500 m² comme « Triple A building » qui répondra aux normes de qualité les plus strictes en matière de durabilité et de technologie. Cet immeuble, avec sa localisation unique au centre du Quartier européen, sera positionné dans le marché en 2017 où l'offre de nouveaux immeubles sera limitée. Pour l'immeuble **Monnet** au Grand-duché de Luxembourg, qui subit actuellement une rénovation profonde, les prévisions pour louer l'entièreté de cet immeuble pour fin 2015 sont très réelles. Un étage de cet immeuble est déjà temporairement loué à la China Merchants Bank, le futur locataire du projet de bureaux Royal 20 situé boulevard Royal dans la ville de Luxembourg, dont la réception finale est prévue au cours du deuxième trimestre de 2016.

2. Chiffres clés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/03/2015	31/03/2014
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	758.151	710.674
Juste valeur du portefeuille immobilier, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	816.712	753.633
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier (€ 1.000) (3)	772.560	724.070
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	7,30%	7,33%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	7,17%	7,20%
Taux d'occupation (5) (6)	98,35%	96,81%
Durée moyenne des baux (ans)	5,04	4,96

(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 31/03/2015.

(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 / SPG Intercity.

(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.

Information réglementée - Sous embargo jusqu'au 18/05/2015 – 17h40

	31/03/2015	31/03/2014
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	343.796	339.830
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	69,6	68,8
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	72,5	71,5
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < EPRA	78,8	73,4
Total des actifs (€ 1.000)	845.696	782.411
Dette financière	434.405	402.863
Taux d'endettement financier (conforme à l'AR 13/07/2014)	52,92%	52,66%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,02	3,44
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	3,47%	3,66%
Durée moyenne des couvertures (ans)	6,52	5,59

	31/03/2015	31/03/2014
Revenus locatifs (€ 1.000)	12.610	12.523
Résultat locatif net par action	2,55	2,54
Résultat net courant (€ 1.000) (1)	5.584	5.857
Résultat net courant par action (1)	1,13	1,19
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	3.597	7.508
Résultat net part du groupe par action	0,73	1,52
Résultat global part du groupe (€ 1.000)	7.371	4.499
Résultat global part du groupe par action	1,49	0,91

(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.

3. Résultats consolidés période 01/01/15- 31/03/15

Pour Leasinvest Real Estate, le premier trimestre correspond aux prévisions.

Les **revenus locatifs** sont quasi identiques à ceux de la même période de l'année passée et s'élèvent à € 12.610 mille fin mars 2015 en comparaison avec € 12.523 mille fin mars 2014. A portefeuille constant, les revenus locatifs diminuent de 0,7%, soit € 334 mille en comparaison avec la même période de l'année passée (hormis les gratuités locatives). Cette diminution s'explique par la vacance locative temporaire de l'immeuble Monnet qui subit actuellement une rénovation.

Le **rendement locatif brut** a légèrement augmenté en comparaison avec fin 2014 et se monte à 7,30% (fin 2014 : 7,23%) sur base de la juste valeur et à 7,17% (fin 2014 : 7,10%) sur base de la valeur d'investissement. Le **taux d'occupation** s'élève à 98,35% (fin 2014 : 96,24%), une augmentation qui s'explique par la vente de Kiem et l'occupation plus élevée de l'immeuble The Crescent qui se monte actuellement à 90%. Le calcul du taux d'occupation ne comprend pas les projets en cours de développement, soit Royal 20 et Monnet.

La juste valeur² du portefeuille immobilier direct s'est quasi maintenue et s'élève à € 758,1 millions fin mars 2015 comparé aux € 756,3 millions fin décembre 2014.

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.

Le **résultat net courant**³ du premier trimestre s'élève à € 5,6 millions (soit € 1,13 par action), en comparaison avec un résultat net courant de € 5,9 millions (soit € 1,19 par action) fin mars 2014. Cette légère diminution est principalement la suite de charges immobilières plus élevées (frais techniques) en comparaison avec la même période de l'année passée.

Le résultat net, part du groupe se monte à € 3,6 millions fin mars 2015 comparé aux € 7,5 millions fin mars 2014. En termes de résultat net par action, ceci résulte en € 0,73 fin mars 2015 comparé à € 1,52 fin mars 2014. Cette diminution s'explique par une diminution du portefeuille immobilier (avant effets des fluctuations de taux de change) de - € 3,8 millions en comparaison avec la même période de l'année passée, quand le résultat sur portefeuille était positivement influencé à concurrence de presque € 2 millions par les désinvestissements.

Le **résultat financier** s'élève à - € 9,7 millions fin mars 2015 en comparaison avec - € 3,9 millions pour la même période de l'année passée. Cette évolution s'explique par l'évolution négative de la juste valeur des actifs et passifs suite à l'évolution du Franc suisse (- € 5,9 millions). Cet effet est intégralement compensé par un écart de conversion positif sur les immeubles en Suisse à concurrence de € 5,8 millions, présenté sous la rubrique 'résultat sur portefeuille', ce qui fait que l'impact sur le résultat net et le résultat net courant est nul.

Le coût de financement moyen a diminué fin mars 2015 et s'élève à 3,47% par rapport à 3,63% fin 2014.

A la fin du premier trimestre de l'exercice 2015 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 343,8 millions (2014 : 336,4 millions).

Fin mars 2015 la valeur de l'actif net par action se montait à € 69,6 (31/12/14 : € 68,1) et le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à € 93,94, soit supérieur de 35% à la valeur de l'actif net. La valeur de l'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA) augmente également et se monte à € 78,8 fin mars 2015 en comparaison avec € 75,5 fin 2014.

Fin mars 2015 le taux d'endettement s'élève à 52,92% en comparaison avec 54,27% fin 2014.

4. Prévisions

Excepté pour des circonstances exceptionnelles et de nouveaux investissements, la société prévoit réaliser en 2015 un résultat net et un résultat net courant moins élevés qu'en 2014 par l'influence sur l'évolution des loyers, des redéveloppements des immeubles Monnet et Square de Meeûs planifiés. Nonobstant cette évolution, la société s'attend à pouvoir maintenir le dividende sur 2015, au minimum, au même niveau.

II. Rapport de l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2015

1. Approbation des comptes annuels

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 18 mai 2015 a approuvé les comptes annuels statutaires et consolidés de Leasinvest Real Estate, clôturés au 31 décembre 2014, y inclus l'affectation du bénéfice.

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.

2. Dividende de l'exercice 2014

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 18 mai 2015 a approuvé la proposition du conseil d'administration de distribuer le 26 mai 2015 un dividende brut de € 4,55 et net, libre de précompte mobilier de 25%, de € 3,4125.

Le paiement du dividende se fera à partir du 26 mai 2015 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof contre la remise du coupon n° 18.

La date de détachement du coupon (Ex-date) est le 22/05/2015 et la date d'arrêté (Record date) est le 25/05/2015.

3. Renouvellement du mandat du commissaire pour une période de 3 ans

L'assemblée générale a décidé, sur la proposition du comité d'audit, de prolonger le mandat du commissaire ERNST & YOUNG BEDRIJFSREVISOREN – REVISEURS D'ENTREPRISES, ayant son siège à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, représentée par Mr Pierre Vanderbeek, pour une période de 3 ans, i.e. pour les exercices 2015, 2016 et 2017. Son mandat prend fin après l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2018. La rémunération annuelle du commissaire pour l'audit des comptes annuels pour l'exercice 2015 sera définie compte tenu de conditions similaires, soit un montant de € 32.907 (hors TVA).

4. Composition du conseil d'administration du Gérant

Au niveau du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, soit Leasinvest Real Estate Management SA, **Madame Sonja Rottiers**, CFO de AXA Belgium a été nommée administrateur de Leasinvest Real Estate Management SA (administrateur non-exécutif) le 18 mai 2015, pour une période de 2 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2017. Elle fera également partie du comité d'audit.

A cette même date, le mandat de Monsieur Thierry Rousselle (administrateur non-exécutif et membre du comité d'audit) a pris fin.

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 Société immobilière réglementée Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail, bureaux et immeubles logistiques au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Suisse.

A présent la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct de Leasinvest s'élève à plus de € 750 millions et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (59%), La Belgique (36%) et la Suisse (5%). Leasinvest est en outre le plus grand investisseur immobilier au Luxembourg.

Le portefeuille total est investi en retail (45%), bureaux (35%) et logistique (20%).

La SIR est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 435 millions (valeur 15 mai 2015).