

Leasinvest Real Estate acquiert l'immeuble iconique Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles

Le 17 décembre 2015 Leasinvest Real Estate a acquis l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles.

Structure

Le 17 décembre 2015 Leasinvest Real Estate (Leasinvest) a acquis la totalité des actions de T&T Entrepôt Royal SA (TTER) d'Extensa Group SA, propriétaire de l'immeuble emblématique nommé 'Entrepôt Royal', sur base d'un droit d'emphytéose à long terme initialement accordé par le Port de Bruxelles¹.

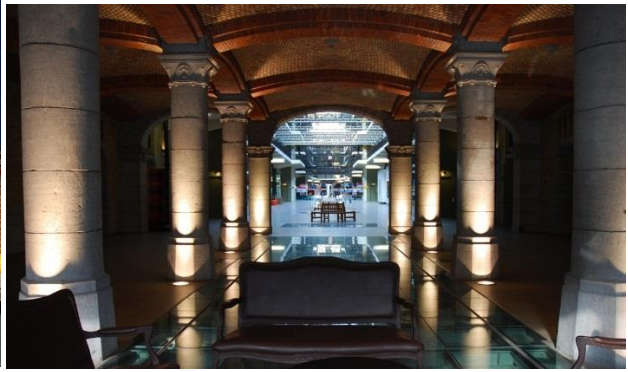
L'Entrepôt Royal fut construit entre 1904 et 1906 sur base d'un design de l'architecte Ernest Van Humbeek. Il a été inauguré en 1910 par le roi Leopold II et il était utilisé pour le stockage de biens à long terme, sous la supervision du gouvernement. L'Entrepôt Royal a été entièrement rénové en 2000 en un immeuble multifonctionnel à multiples locataires sur 4 étages avec un rez-de-chaussée réservé aux activités commerciales et à l'horeca.

L'Entrepôt Royal a toujours été entièrement occupé depuis sa rénovation et le loyer moyen par m² a graduellement augmenté au cours de cette période. L'Entrepôt Royal est un immeuble de niche et la plaque tournante de tout le site Tour & Taxis. La localisation centrale et la combinaison d'un immeuble historique avec facilités et le caractère événementiel du site Tour & Taxis font de L'Entrepôt Royal un objet d'investissement fort recherché et unique.

Vu qu'Extensa Group SA est une filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren SA, soit une société liée à Leasinvest, cette transaction a été réalisée conformément à l'application de l'art. 524 du Code des sociétés et l'art. 37 de la Loi SIR. Cette acquisition est dans l'intérêt de Leasinvest et s'inscrit dans sa stratégie.

Jean-Louis Appelmans, CEO de Leasinvest Real Estate : *“La reprise de cet immeuble iconique est une opportunité unique pour Leasinvest, pour acquérir un immeuble réellement durable qui s'inscrit entièrement dans notre stratégie d'étendre notre portefeuille immobilier avec des immeubles de retail et bureaux très bien situés. L'acquisition de cet immeuble historique qui comprend environ 44.000 m² de bureaux, d'espaces commerciales et archives est, de part de son architecture unique et sa localisation, la plaque tournante du site Tour & Taxis en développement. Les € 6,1 millions de revenus locatifs annuels, étalés sur une cinquantaine de locataires, auront dès lors un impact positif sur la rentabilité générale de Leasinvest à partir de 2016.”*

¹ Une filiale de Leasinvest acquerra les droits résiduels en 2016.



Impact sur le portefeuille

Cette acquisition représente une juste valeur de **€ 108 millions²**, ce qui fait que la juste valeur totale du portefeuille immobilier direct de Leasinvest (hormis les actifs immobiliers tenus en indirect) augmentera fin 2015 à plus de **€ 865 millions**, répartis sur 42,5% retail, 41,7% bureaux et 15,8% logistique, situés pour 54% au Grand-duché de Luxembourg, 41% en Belgique et 5% en Suisse. Avec le portefeuille immobilier indirect (principalement la participation dans Retail Estates) le portefeuille immobilier global direct et indirect s'élèvera à € 933 millions. Cet investissement représente un rendement initial conforme au marché de 5,61%.

L'Entrepôt Royal a un **taux d'occupation de 95,83%** avec un risque locatif très diversifié d'une **cinquantaine de locataires**, dont des bureaux d'avocats et entreprises médias. La durée moyenne des contrats locatifs s'élève à 3,09 ans.

L'immeuble comprend **44.603 m²** au total, répartis sur des bureaux, des espaces commerciaux et des archives.

Financement

Le financement de cette acquisition se fera entièrement via le tirage sur des lignes de crédit disponibles non utilisées. Par conséquent, le taux d'endettement augmentera temporairement à juste au-delà de 58%, jusqu'à l'issue du désinvestissement planifié du projet de bureaux Royal20 au Grand-duché de Luxembourg, vendu à terme, directement après la réception³ prévue mi-2016, qui fera à nouveau diminuer le taux d'endettement à moins de 55%, soit en ligne avec le niveau retenu par le conseil d'administration du gérant statutaire.

Rentabilité de l'opération

Cette acquisition contribuera de manière significative à la rentabilité de Leasinvest et compensera largement la diminution de revenus locatifs prévue – due à la vacance locative des immeubles Square de Meeûs (vacant depuis mi-2015) et Montoyer 63 (vacant à partir de juillet 2016), qui seront entièrement reconstruits en immeubles neufs durables et performants.

Sauf circonstances extraordinaires le résultat net courant pour 2016 augmentera de manière importante par cette acquisition, ce qui bénéficiera le dividende sur l'exercice 2016.

Pour plus d'information, contactez :

Leasinvest Real Estate

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

² La valeur convenue comprend tant la valeur du droit d'emphytéose que celle des droits résiduels, et n'est pas supérieure à l'évaluation de l'expert immobilier indépendant de Leasinvest conformément à l'article 49 de la loi du 12 mai 2014 sur les SIR.

³ Pour plus d'information sur ce sujet, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/05/2015 concernant les résultats sur le premier trimestre de l'exercice 2015 (www.leasinvest.be).

Leasinvest Real Estate SCA

La Société immobilière réglementée publique 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 € 865 millions et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (54%), La Belgique (41%) et la Suisse (5%). Leasinvest est en outre le plus grand investisseur immobilier au Luxembourg.

Le portefeuille total est investi en retail (42,5%), bureaux (41,7%) et logistique (15,8%).

La SIR est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 436 millions (valeur 16 décembre 2015).