

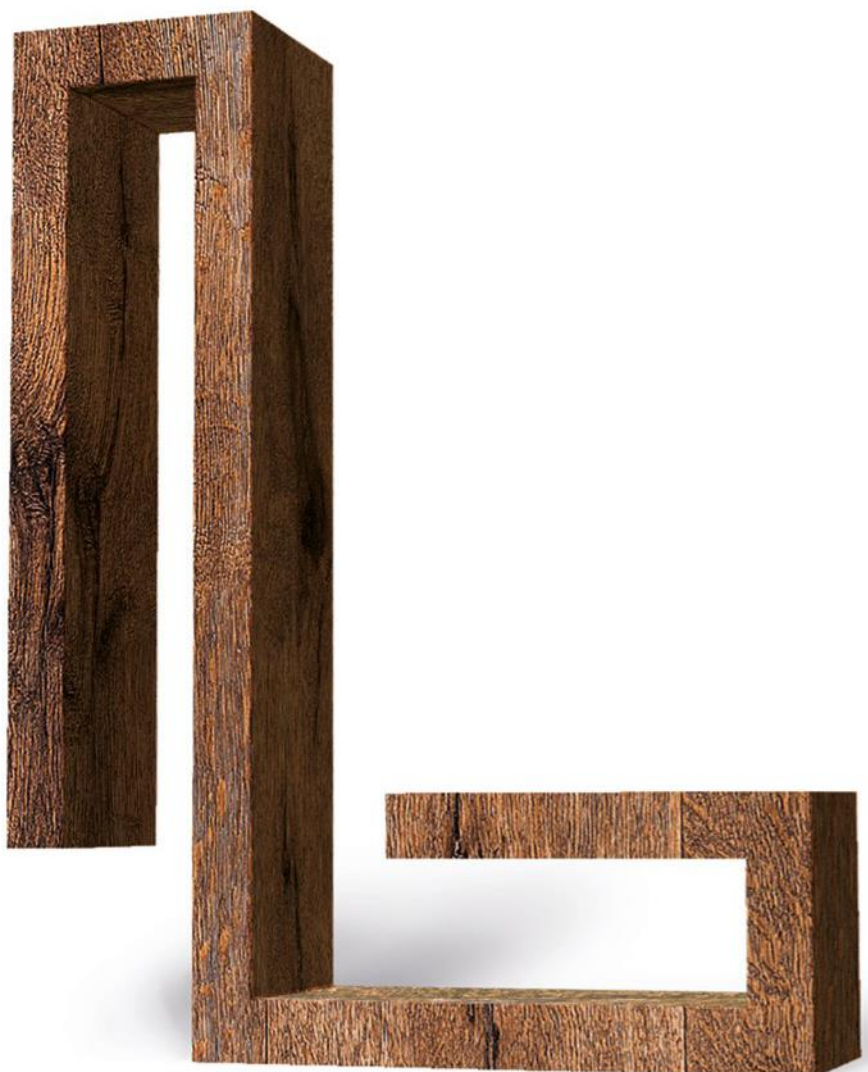
PERSBERICHT

Leasinvest Real Estate heeft de intentie om een geïntegreerde vastgoedgroep te worden door voorgenomen business combination met Extensa Group en het GVV statuut op te geven

Voorwetenschap
Gereguleerde
informatie
12/05/2021 – 19u



LEASINVEST
REAL ESTATE



LEASINVEST REAL ESTATE HEEFT DE INTENTIE OM EEN GEÏNTEGREERDE VASTGOEDGROEP TE WORDEN DOOR DE VOORGENOMEN BUSINESS COMBINATION MET EXTENSA GROUP EN HET GVV STATUUT OP TE GEVEN



**JAN SUYKENS,
CEO ACKERMANS & VAN HAAREN,
VOORZITTER LEASINVEST RE:**

"AvH dat vandaag zowel 30,01% van LRE als 100% van Extensa bezit, is verheugd haar steun te kunnen verlenen aan de door het management voorgestelde evolutie van de strategie van de Vennootschap. Door de inbreng van onze participatie in Extensa, versterken we onze betrokkenheid bij LRE en ondersteunen we de voorgenomen strategische evolutie naar een gemengde vastgoedinvesterings-en ontwikkelingsgroep."



MICHEL VAN GEYTE CEO LEASINVEST RE

"Leasinvest 2.0 wordt een vastgoedspeler met een unieke marktpositie die 'the best of both worlds' combineert: recurrente huurinkomsten uit de vastgoedinvesteringen en meerwaardepotentieel van de ontwikkelingsactiviteiten. "Leasinvest 2.0" zal bovendien opereren vanuit een doorgedreven duurzaamheidsvisie waarbij het blijvend zal bijdragen aan de ontwikkeling en optimalisatie van het vastgoedpatrimonium in België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk"

Een unieke combinatie

Leasinvest Real Estate (de “Vennootschap”) kondigt vandaag aan dat er gewerkt wordt aan een business combination waarbij Ackermans & van Haaren (“AvH”) haar 100% deelneming in Extensa Group NV (“Extensa”) inbrengt in het kapitaal van de Vennootschap.

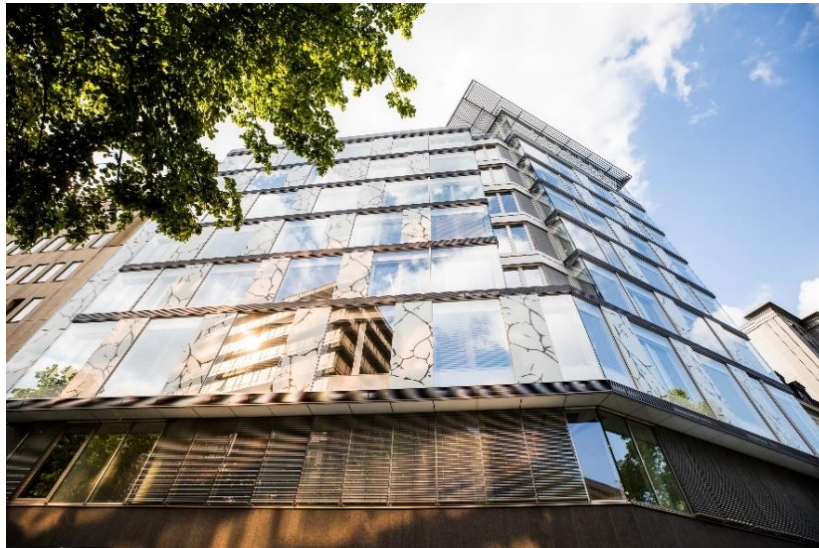
Dit kadert in de intentie om de Vennootschap om te vormen tot een beursgenoteerde gemengde vastgoedspeler, die enerzijds investeert in vastgoed en anderzijds vastgoed ontwikkelt om ofwel te verkopen, ofwel in portefeuille te houden. Dit nieuwe businessmodel impliceert een aantal fundamentele wijzigingen ten opzichte van het kader waarin de Vennootschap op vandaag opereert. Leasinvest Real Estate zal daarom aan een Buitengewone Algemene Vergadering voorstellen om vrijwillig afstand te doen van haar GVV-statuut (en het daarmee gepaard gaand fiscaal regime).

“Leasinvest 2.0” zal een bewezen trackrecord van een internationale vastgoedinvesteerder combineren met toonaangevende (her)ontwikkelingscapaciteiten.

Dit wordt mogelijk gemaakt door de business combinatie van:

- Leasinvest Real Estate, een vastgoedinvesteerder actief in het kwaliteitsvolle kantoor- en retailsegment, in België, Luxemburg en Oostenrijk.
- Extensa, een echte specialist in mixed-use stedelijke ontwikkelingen, die grote, bijzonder kwaliteitsvolle en gelauwerde vastgoedprojecten in de Belux realiseert, met name Tour & Taxis in Brussel en Cloche d’Or in Luxemburg.

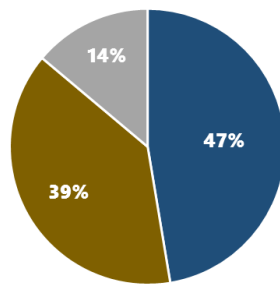
Het samenbrengen van de vastgoedposities en de complementaire expertise van de teams van beide bedrijven zal synergiën creëren en vormt een solide basis voor een strategie gericht op het realiseren en beheren van innovatieve mixed-use stedelijke ontwikkelingen en zo nieuwe stadswijken aan te leggen of bestaande stadswijken te doen heropleven. Met deze focus kan de Vennootschap recurrente huurinkomsten combineren met aantrekkelijke meerwaarden.



Deze structuur zal LRE toelaten om sneller te schakelen in de huidige volatiele marktomgeving door gerichte arbitrages in de portefeuille of herontwikkelingen van bestaande gebouwen. Bovendien zal de versterkte balansstructuur toestaan zich proactief op te stellen naar nieuwe opportuniteiten in haar kernmarkten of in nieuwe markten.

De nieuwe structuur zal een geconsolideerd balanstotaal hebben van ca. € 1,9 miljard met een eigen vermogen van +/- € 800 miljoen. De gecombineerde investeringsportefeuille zal in hoofdzaak bestaan uit kantoren (47%) en in tweede instantie uit retail (39%). Het gedeelte "overige" omvat enerzijds de resterende logistieke panden uit de Leasinvest portefeuille en anderzijds de gebouwen op de Tour&Taxis site die dienen voor evenementen (The Sheds, Maison de la Poste) en de diverse parkings. Geografisch zijn België en Luxemburg quasi even belangrijk (43-44%) en is de resterende 13% de retailparken te Oostenrijk uit de Leasinvest-portefeuille.

Investeringsportefeuille aard vastgoed

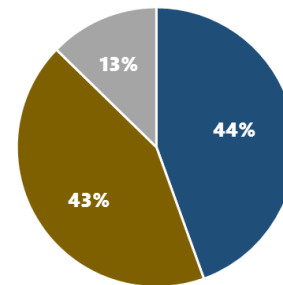


■ Kantoren

■ Retail

■ Andere

Investeringsportefeuille geografisch



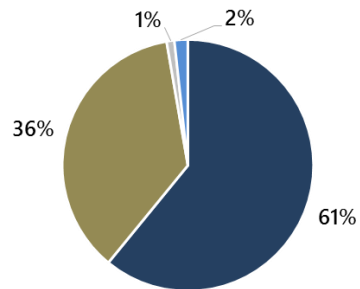
■ Luxemburg

■ België

■ Oostenrijk

Door het iconisch patrimonium van Tour & Taxis (T&T) met als vlaggenschip "Gare Maritime" te verwerven, gekoppeld aan de CSR-strategie van Leasinvest, heeft de nieuwe entiteit alle troeven in handen om een referentie te zijn inzake duurzaamheid op de vastgoedmarkt.

Het ontwikkelingspotentieel, dat volledig voortkomt uit Extensa, kan als volgt ingedeeld worden:



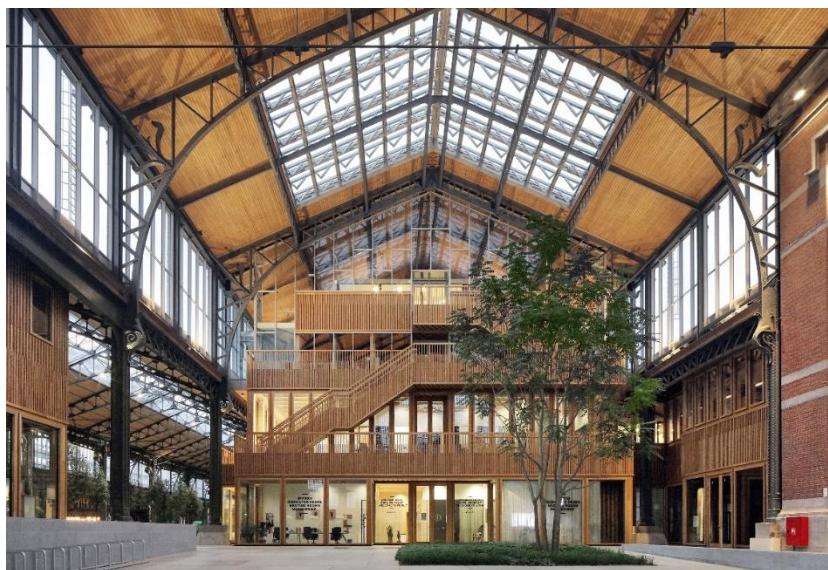
■ Residentieel 208 300 m²

■ Kantoren 124 300 m²

■ Retail 3 400 m²

■ Andere 5 900 m²

Ongeveer twee derden van deze ontwikkelingen zijn gepland op de Tour&Taxis site te Brussel, de rest bevindt zich op de Cloche d'Or aan de zuidkant van de stad Luxemburg.



Via de participatie (50%) van Extensa in Grossfeld PAP NV (Cloche d'Or) zal de Vennootschap op haar tweede thuismarkt Luxemburg naast haar activiteiten m.b.t. de verhuur en de ontwikkeling van kantoren en winkels, ook actief worden in residentiële ontwikkelingen.



KRIS VERHELLEN CEO EXTENSA GROUP:

"De complementariteit van onze activa en knowhow vormt een zeer solide basis voor verdere ontplooiing en is tegelijk een aanmoediging om verder onze visie om te zetten in projecten die een positieve impact hebben voor alle belanghebbenden."

Een nieuwe structuur

In het kader van deze vooropgestelde transactie zou 100% van de aandelen van Extensa door AvH ingebracht worden in de Vennootschap.

Verder zal voorgesteld worden om het GVV statuut op te geven en de Vennootschap om te vormen naar een naamloze vennootschap met (collegiale) raad van bestuur onder het WVV, waarbij het beheer van de Vennootschap wordt geïnternaliseerd door middel van een inbreng in natura van de aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV, de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap ("LREM" of de "Zaakvoerder") die op vandaag een 100% dochtervennootschap van AvH is.

Voormelde beslissingen zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan een Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap na (i) goedkeuring van de Raad van Bestuur van Leasinvest Real Estate, respectievelijk AvH, (ii) de afronding van de due diligence m.b.t. Extensa, (iii) het bekomen van een fiscale ruling m.b.t. de exit uit het GVV-statuut en (iv) een

akkoord met kredietverstrekkers m.b.t. de financiering van "Leasinvest 2.0". Gelet op het feit dat AvH zowel aandeelhouder is van LRE, Extensa als LREM zal de Raad van Bestuur van de Zaakvoerder zijn beslissing m.b.t. de transactie nemen met inachtneming van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders, dat wordt bijgestaan door een onafhankelijke financiële expert overeenkomstig artikel 657 *juncto* 524 W.Venn. en artikel 7:97 WVV.

De afstand van het GVV-statuut vormt een opeisbaarheidsgrond onder de meeste kredietovereenkomsten gesloten door Leasinvest Real Estate en haar dochtervennootschappen. Ook de wijziging in de aandeelhoudersstructuur geeft het recht aan bepaalde kredietgevers om de relevante kredietovereenkomsten te beëindigen en vervroegde terugbetaling te eisen. De twee belangrijkste kredietgevers van LRE en Extensa, BNP Paribas Fortis en Belfius, zijn akkoord gegaan om afstand te doen van deze opeisbaarheidsgrond en hun kredieten van kracht te laten blijven na de transactie, waarbij de financiële convenanten worden aangepast aan de nieuwe structuur. Waivers zullen worden gevraagd aan de andere kredietgevers. BGL heeft reeds een waiver bezorgd voor het uitstaande Luxemburgse krediet. Voor het geval dergelijke waivers niet zouden worden bekomen, heeft BNPPF de Vennootschap een kredietlijn toegezegd ten belope van 250 miljoen EUR, zodat kredietgevers bij wie geen waiver zou kunnen worden bekomen kunnen worden terugbetaald, waardoor er geen gevolgen zullen zijn voor de Vennootschap.

De afstand van het GVV-statuut zal tevens leiden tot een opeisbaarheidsgrond onder de uitstaande obligatielening van Leasinvest Real Estate (met een totaal nominaal bedrag van 100 miljoen EUR, coupures van 100,000 EUR, een vaste rentevoet van 1,95% en met vervaldatum 28 november 2026) die op 20 november 2019 door middel van een private plaatsing bij investeerders werd uitgegeven. Hierdoor zal elke obligatiehouder bij afstand van het GVV-statuut het recht hebben de door hem aangehouden obligaties opeisbaar te verklaren. Voor het geval dergelijke terugbetalingen worden gevraagd, zal de Vennootschap een brugfinanciering afsluiten met BNPPF ten belope van 100 miljoen EUR, zodat enige terugbetaling geen gevolgen zal hebben voor de Vennootschap. Tevens is Leasinvest Real Estate van plan om een algemene vergadering van obligatiehouders bijeen te roepen. Hierover zal te gelegener tijd verder worden gecommuniceerd.

Onder voorbehoud van de afronding van de due diligence, zullen LREM en EXTENSA in het kader van de kapitaalverhoging door middel van de inbreng in natura worden gewaardeerd op € 293 miljoen. In dit verband zal de uitgifteprijs van de aandelen in Leasinvest Real Estate €72/aandeel bedragen (na uitbetaling van de coupon van € 5,25 over het boekjaar 2020 voorgesteld aan de jaarvergadering op 17 mei 2021). Op basis van deze gegevens zal Ackermans & van Haaren na de vooropgestelde transactie 58,5% van het kapitaal van de Venootschap bezitten.

Leasinvest 2.0 zal een dividendbeleid nastreven gebaseerd op een uitkering van 40-60% van de EPRA Winst gelinkt aan de investeringsportefeuille. Uitgaande van deze basis streeft Leasinvest 2.0. bovendien naar een stijging van haar dividend mede dankzij het potentieel van uitzonderlijke gerealiseerde meerwaarden op verkoop van vastgoedbeleggingen of winsten uit ontwikkelingsprojecten.

“Leasinvest 2.0” heeft de ambitie om de EPRA status te behouden en om als dusdanig een unieke investeringsopportunity uit te maken binnen het Belgische EPRA universum.

Het management zal ter beschikking staan vanaf woensdagavond voor verdere toelichting en zal eveneens een videocast op de website www.leasinvest.be ter beschikking stellen vanaf donderdag 13 mei 2021.

Voor meer informatie, contacteer

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.vangeyte@leasinvest.be

Over LEASINVEST REAL ESTATE Comm.VA

Leasinvest Real Estate Comm.VA is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (OGVV), die investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels en kantoren in het Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk.

Op heden bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest € 1,12 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (56%), België (28%) en Oostenrijk (16%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 465 miljoen (waarde 12/05/2021).

Deze aankondiging bevat verklaringen die "toekomstgerichte verklaringen" zijn of als zodanig kunnen worden beschouwd. Deze toekomstgerichte verklaringen kunnen worden geïdentificeerd door het gebruik van toekomstgerichte terminologie, waaronder de woorden "geloven", "schatten", "anticiperen", "verwachten", "van plan zijn", "kunnen", "zullen", "plannen", "voortzetten", "aan de gang zijn", "mogelijk", "voorspellen", "van plan zijn", "nastreven", "proberen", "zou" of "wil", en bevatten verklaringen van de Vennootschap over de beoogde resultaten van haar strategie. Toekomstgerichte verklaringen houden, naar hun aard, risico's en onzekerheden in, en de lezers zijn gewaarschuwd dat geen van deze toekomstgerichte verklaringen enige garantie biedt voor toekomstige resultaten. De daadwerkelijke resultaten van de Vennootschap kunnen materieel verschillen van deze die door de toekomstgerichte verklaringen worden voorspeld. De Vennootschap doet geen enkele toezegging om updates of aanpassingen van deze toekomstgerichte verklaringen te publiceren, tenzij dit wettelijk verplicht is.