



PERSBERICHT

Toelichting van de zaakvoerder over Q1 2019

Gereguleerde informatie onder
embargo tot 20/05/2019 – 18.45u

Toelichting van de zaakvoerder over Q1 2019

Highlights:

- De EPRA winst¹ stijgt met 41,3% van € 6,86 miljoen per eind maart 2018 naar € 9,69 miljoen per eind maart 2019 (€ 1,39 per aandeel vs € 1,63 per aandeel)
- De huurinkomsten stijgen met 17,5% van € 14,6 miljoen per 31 maart 2018 naar € 17,2 miljoen
- De schuldgraad is verder gedaald van 53,53% eind 2018 naar 52,17% op eind maart 2019
- De financieringskost daalt verder van 2,59% op 31/12/2018 naar 2,47% in Q1 2019

MICHEL VAN GEYTE CEO:

“De goede resultaten sluiten aan bij de strategie van Leasinvest als investeerder – ontwikkelaar met het oog op verhuur. De renovatieprojecten Montoyer 63 en Treesquare alsook de eind 2018 verworven gebouwen EBBC A en C te Luxemburg en Hangar 26/27 te Antwerpen zorgen voor een belangrijke stijging van de huurinkomsten. Men dient wel rekening te houden met het feit dat de ontvangen jaarlijkse coupon op het certificaat Immo Lux Airport reeds volledig in het omzetcijfer van het eerste kwartaal vervat zit.”

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM) in de zin van de ESMA richtlijnen van 5 oktober 2015 in dit persbericht worden aangeduid met een asterisk (*) en worden verder toegelicht in de bijlagen bij dit persbericht.

1. Activiteitenverslag

Desinvestering

Groothertogdom Luxemburg

LUXEMBURG - VERKOOP 2 VERDIEPINGEN IN GEBOUW KENNEDY (KIRCHBERG)

Op 17 januari 2019 werden de 2 verdiepingen in het kantoorgebouw Kennedy in het Groothertogdom Luxemburg verkocht voor een totaalbedrag van € 15,9 miljoen, wat hoger was dan de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert.

Deze gebouwen werden op 31 december 2018 reeds opgenomen onder de rubriek 'activa bestemd voor verkoop'.

Ontwikkelingen

Groothertogdom Luxemburg

SHOPPINGCENTER POMMERLOCH

Voor het shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, zijn de werken voor de nieuwe parking (ingang Bastogne) in januari 2019 opgestart. Met deze constructie worden twee nieuwe commerciële ruimten van 850 m² aan het bestaande shoppingcomplex toegevoegd, die op heden gecommmercialiseerd worden.



SHOPPINGCENTER SCHMIEDE

In september 2018 werd gestart met de interne oprissing en vernieuwing van het Knauf shoppingcenter Schmiede. De renovatie van de ingangen van de parking werden midden december 2018 gefinaliseerd. De renovatie van de binnenzijde wordt verdergezet met de volledige vernieuwing van de sanitaire voorzieningen en de installatie van een baby lounge.



De grote renovatiewerken, in combinatie met een uitbreiding van ca. 8.000 m², zullen in verschillende fases gebeuren en zullen starten eind dit jaar. De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in Q3 2021. Deze werken omvatten meer winkels, een nieuw horecaconcept, belevingsevents en activiteiten voor kinderen. Dit jaar zal ook de uitbreiding met 500 m² van supermarkt Delhaize in het shoppingcenter aangevat worden. België

België

KANTOORGEBOUW MONTOYER 14: SMART BUILDING IN HOUTSKELET

Het kantoorgebouw Montoyer 14 zal een project worden dat zich zal onderscheiden naar smart technology gecombineerd met houtskeletbouw.



Het is de ambitie van Leasinvest om samen met de Brusselse instanties de eerste hoogbouw in houtskelet te bouwen en als referentiepunt te dienen voor de nieuwe generatie “recyclable buildings”.

Verhuringen

Evolutie bezettingsgraad

De bezettingsgraad is stabiel gebleven op 94,04% per einde maart 2019 (94,26% op 31/12/2018).

Verhuringen

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Voor het kantoorgebouw **Mercator** heeft de CSSF aangegeven de huurovereenkomst niet te verlengen en het gebouw eind augustus te verlaten (5.500 m²). Momenteel lopen er reeds verregaande gesprekken met een potentiële huurder die deze oppervlakte zou willen huren.

Zowel in de gebouwen **Monnet**, **EBBC** als **Esch**, waar er een lichte leegstand was, zullen in de komende maanden nieuwe verhuringen getekend worden, waardoor deze leegstand opgevuld zal worden.

In **Shoppingcenter Knauf Schmiede** komt een C&A family store van 976 m², alsook een uitbreiding van de **Selexion** winkel met 500m² tot een totale oppervlakte van 760m².

BELGIË

Met 2 nieuwe huurcontracten is het kantoorgebouw **Treesquare** in CBD Brussel nu volledig verhuurd en mag dit een groot succes genoemd worden. Leasinvest heeft hiermee de historische prime rent van Brussel doorbroken met een bedrag van € 330 /m²/jaar.

Voor **Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis** konden opnieuw een aantal belangrijke huurhernieuwingen en -uitbreidingen worden afgesloten, waardoor dit gebouw volledig verhuurd blijft.

Andere huurhernieuwingen en -uitbreidingen konden worden opgetekend in het **Brixton Business Park**, **Riverside Business Park** en **The Crescent Anderlecht**, met een verhuis van 1 van de huurders van Riverside Business Park naar The Crescent Anderlecht.

OOSTENRIJK

Voor **Frun® Park Asten** en **Gewerbepark Stadlau** konden opnieuw enkele belangrijke huurverlengingen worden afgesloten, waardoor de bezettingsgraad van de Oostenrijkse panden 100% blijft.

Corporate Governance

Samenstelling raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en diverse subcomités

Op de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Management NV, statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm. VA, die op heden plaatsvond, werden volgende wijzigingen aan de raad van bestuur goedgekeurd, met de voorafgaandelijke goedkeuring van de FSMA:

- De benoeming van **Marcia De Wachter, Colette Dierick en Sigrid Hermans** als **onafhankelijke bestuurders** voor een periode van 4 jaar, i.e. tot aan de algemene jaarvergadering van mei 2023;
- De herbenoeming van **Jean-Louis Appelmans** als **niet-uitvoerend bestuurder** voor een periode van 1 jaar, i.e. tot aan de algemene jaarvergadering van mei 2020;

Op vraag van mevr. Sonja Rottiers neemt haar mandaat een einde op de algemene vergadering van heden. Daarnaast heeft ook de heer Nicolas Renders ontslag genomen als bestuurder per 17 mei 2019.

Bovenstaande wijzigingen hebben tot gevolg dat de verscheidene subcomités van de raad van bestuur werden aangepast, zoals uiteengezet in onderstaand overzicht:

	Zetelt in de RvB als:	Zetelt in het auditcomité:	Zetelt in het benoemings- en vergoedingscomité:
Jan Suykens	Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder		X (voorzitter)
Michel Van Geyte	Afgevaardigd bestuurder		
Piet Dejonghe	Niet-uitvoerend bestuurder	X	
Jean-Louis Appelmans	Niet-uitvoerend bestuurder		
Dirk Adriaenssen	Onafhankelijk bestuurder		
Eric Van Dyck	Onafhankelijk bestuurder		X
Marcia De Wachter	Onafhankelijk bestuurder	X	
Colette Dierick	Onafhankelijk bestuurder		
Sigrid Hermans	Onafhankelijk bestuurder	X (voorzitter)	x

De algemene vergadering heeft de vergoeding van de onafhankelijke bestuurders herzien. Bovenop het jaarlijks basisforfait (€ 20.000 voor de Raad van bestuur en € 4.000 per Comité), wordt een vergoeding van € 2.500 toegekend per zitting van de Raad van bestuur en het Comité waarvan zij lid zijn. Dit alles geldt ook voor Jean-Louis Appelmans.

2. Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/03/2019	31/12/2018
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 027 627	1 037 083
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 124 452	1 128 899
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 048 696	1 058 509
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,47%	6,45%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,34%	6,32%
Bezettingsgraad (5) (6)	94,04%	94,26%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,19	4,34

- (1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder financiële leasing onder IFRS.
- (2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 31/03/2019.
- (3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- (4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield, de Crombrughe&Partners, Stadim (BeLux) en Oerag (Oostenrijk).
- (5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projecten en de activa bestemd voor verkoop.
- (6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

De geconsolideerde directe vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate eind Q1 2019 omvat 29 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 456.749 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (54%), België (36%) en Oostenrijk (10%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,03 miljard eind maart 2019 t.o.v. € 1,04 miljard eind 2018. Ondanks de verkoop van Kennedy voor € 16 miljoen blijft de

vastgoedportefeuille stabiel. Dit is deels ook door de erkenning van gebruiksrechten ten gevolge van toepassing IFRS 16 voor € 4 miljoen.

In het eerste kwartaal van 2019 bestaat de portefeuille voor 50% uit kantoren, 44% retail en 6% logistiek (tegenover 51% kantoren, 43% retail en 6% logistiek eind 2018).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per eind maart 2019 een reële waarde van € 1,12 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 6,47% (tegenover 6,45% eind 2018), en o.b.v. de investeringswaarde 6,34% (tegenover 6,32% eind vorig jaar).

Kerncijfers Balans	31/03/2019	31/12/2018
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	482 746	475 811
Aantal uitgegeven aandelen	5 926 644	4 938 870
Gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018	5 926 644	5 179 724
Netto actief aandeel groep per aandeel	81,5	80,3
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	85,0	83,9
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	91,0	88,7
Totaal activa (€ 1.000)	1 154 462	1 156 107
Financiële schuld	578 850	595 400
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	52,17%	53,53%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	2,86	3,11
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,47%	2,59%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,74	5,35

Kerncijfers Resultatenrekening	31/03/2019	31/03/2018
Huurinkomsten (€ 1.000)	17 165	14 611
Netto huurresultaat per aandeel	2,90	2,96
EPRA Winst* (1)	9 689	6 855
EPRA Winst* per aandeel (1)	1,63	1,39
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	12 388	6 860
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	2,09	1,39
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	6 935	8 783
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	1,17	1,78

(1) De EPRA Winst*, voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat* en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

EPRA prestatie maatstaven	31/03/2019	31/03/2018
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	1,63	1,39
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	90,98	85,43
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (3)	82,97	78,65
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	5,38%	5,52%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	5,39%	5,55%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	5,97%	5,13%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	22,60%	26,71%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	18,73%	22,98%

(1) De EPRA Winst*, voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat* en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

(2) EPRA Netto Actief Waarde (NAW)* bestaat uit de aangepaste Netto Actief Waarde*, met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn; zie ook www.epra.com.

(3) EPRA NNNAW (triple Netto Actief Waarde)*: bestaat uit EPRA NAW*, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen; zie ook www.epra.com.

(4) EPRA Netto Initieel Rendement* bevat de geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen zie ook www.epra.com.

(5) EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* voert een correctie uit op de EPRA Netto Initieel Rendement* met betrekking tot het teneinde lopen van de toegekende gratuiteiten en andere huurvoordelen zie ook www.epra.com.

(6) EPRA Leegstand* wordt berekend op basis van de Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille zie ook www.epra.com.

(7) EPRA Kostratio* bestaat uit de verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten); zie ook www.epra.com.

3. Geconsolideerde resultaten periode 01/01/2019 – 31/03/2019

De resultaten van het eerste kwartaal van 2019 liggen in lijn met de vooropgestelde verwachtingen en weerspiegelen de lopende ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille.

De **huurinkomsten** zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar: € 17,2 miljoen in Q1 2019 vs € 14,6 miljoen in Q1 2018. In de Belgische portefeuille stijgen de huurinkomsten door de aankoop van Hangar 26-27 op eind 2018 en door de oplevering van Treesquare en Montoyer 63 midden 2018. In de Luxemburgse portefeuille zijn de huurinkomsten toegenomen voor EBBC, door acquisitie van de gebouwen A en C eind 2018. In het eerste kwartaal werd ook de jaarlijkse coupon op het vastgoedcertificaat Immo Lux Airport als omzet erkend (€ 1,6 miljoen in Q1 2019 versus € 1,3 miljoen in Q1 2018).

Like-for-like zijn de huurinkomsten gestegen met € 1,4 miljoen (+ 9,28%), vooral als gevolg van een stijging van de huurinkomsten in België (hogere bezetting in De Mot, The Crescent Brussel en opgeleverde projecten Montoyer 63 en Treesquare). In Luxemburg wordt ook een positieve like-for-like huurgroei opgetekend van 3,7%.

De **bruto huurrendementen** zijn licht gestegen in vergelijking met eind 2018 en bedragen 6,47% (6,45% einde 2018) op basis van de reële waarde en 6,34% (6,32% einde 2018) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is stabiel gebleven op 94,04% (eind 2018: 94,26%).

De **vastgoedkosten** zijn licht gestegen (-€ 0,2 miljoen) van - € 2,3 miljoen Q1 2018 naar - € 2,5 miljoen Q1 2019, vooral omwille van hogere leegstandskosten (+€ 0,1 miljoen) en een stijging van de beheerskosten (+€ 0,1 miljoen) door de groei in de portefeuille.

De **algemene kosten** liggen op hetzelfde niveau als vorig jaar. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 73,4% in Q1 2018 naar 77,6% in Q1 2019.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** van € 0,85 miljoen omvat de gerealiseerde winst op de verkoop van het gebouw "Kennedy" te Luxemburg, die plaatsvond midden januari 2019. Dit gebouw stond op 31 december 2018 reeds in de activa bestemd voor verkoop.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 31/03/2019 bedraagt - € 1,6 miljoen (31/03/2018: + € 1,2 miljoen). De afname is voornamelijk te wijten aan de verdere afwaardering van gebouwen in de Brusselse periferie. Er speelt eveneens een éénmalig effect mee van de eerste toepassing van IFRS 16.

Het **financieel resultaat** omvat netto interestlasten die € 0,2 miljoen lager liggen dan in Q1 vorig jaar, ondanks de hogere kredietopname ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar. Dit leidt ertoe dat de gemiddelde financieringskost verder gedaald is van 2,59% per einde 2018 naar 2,47% per einde maart 2019. Voorts omvat het financieel resultaat nog herwaarderingen voor netto € 3,5 miljoen, gerelateerd aan de participatie in Retail Estates en de derivaten.

De **vennootschapsbelasting** is stabiel en bedraagt € 111 duizend in vergelijking met € 134 duizend per 31/03/2018.

Het **netto resultaat** over Q1 2019 bedraagt € 12,4 miljoen t.o.v. € 6,9 miljoen op 31/03/2018. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 2,09 per aandeel op 31/03/2019 tegenover € 1,39 op 31/03/2018.

De **EPRA Winst*** bedraagt € 9,7 miljoen op 31 maart 2019, tegenover € 6,9 miljoen op 31 maart 2018. Per aandeel komt dit overeen met € 1,63 op 31 maart 2019 ten opzichte van € 1,39 op 31 maart 2018.

Op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 482,7 miljoen (31/12/2018: € 475,8 miljoen). Eind maart bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 81,5 ten opzichte van € 80,3 eind december 2018. Het EPRA netto actief per aandeel* (exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten en van de uitgestelde belastingen) stijgt eveneens en bedraagt per eind maart 2019 € 91,0 per aandeel ten opzichte van € 88,7 per aandeel eind december 2018.

Eind maart 2019 bedraagt de schuldgraad 52,17% in vergelijking met 53,53% eind 2018.

4. Beheer van de financiële middelen

In de loop van Q1 2019 werd een nieuwe kredietlijn van € 30 miljoen aangegaan. Bovendien werden een aantal nieuwe *forward starting* derivaten aangekocht (zowel Interest Rate Swaps als CAP-opties). Enkele eerder aangekochte *forward starting* derivaten traden in werking op 2 januari 2019. Bijgevolg kon de gemiddelde financieringskost verder dalen naar 2,47% ten opzichte van 2,59% op eind 2018.

5. Vooruitzichten voor het boekjaar 2019

Onder voorbehoud van uitzonderlijke omstandigheden, verwacht Leasinvest dat de huurinkomsten in 2019 hoger zullen liggen dan in 2018, terwijl de financiële kosten op een vergelijkbaar niveau blijven met 2018. Wel dient men rekening te houden met het feit dat het aantal aandelen gestegen is na de kapitaalverhoging van oktober 2018, waardoor de resultaten verdeeld moeten worden over 5,9 miljoen aandelen in 2019 versus 5,2 miljoen in 2018, zijnde het gewogen gemiddelde aantal aandelen doorheen 2018.

In dit kader wordt een dividend vooropgesteld dat minstens gelijk zal zijn aan het dividend over het boekjaar 2018, nl. € 5,10 per aandeel.

6. Dividend boekjaar 2018

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 20 mei 2019 heeft op voorstel van de zaakvoerder besloten om een dividend uit te keren als volgt:

- voor de periode gaande van 01/01/2018 tot 03/10/2018 inbegrepen (periode vóór de kapitaalverhoging van 2018): een bruto-dividend van € 3,78 per aandeel en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, van € 2,646 per aandeel aan de 4.938.870 deelgerechtigde aandelen, tegen afgifte van coupon nr. 23 die onthecht werd op 19 september 2018;

- voor de periode gaande van 04/10/2018 tot 31/12/2018: een bruto-dividend van € 1,32 per aandeel en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, van € 0,924 per aandeel aan de 5.926.644 deelgerechtigde aandelen, tegen afgifte van coupon nr. 24,

waardoor de aandeelhouders die beschikken over zowel coupon nr. 23 als nr. 24 een bruto-dividend van € 5,10 zullen ontvangen en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, van € 3,57.

De betaling van het dividend zal gebeuren tegen afgifte van voormelde coupons vanaf 27 mei 2019 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof Petercam.

Voor meer informatie, contacteer

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@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 € 1,03 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (54%), België (36%) en Oostenrijk (10%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 610 miljoen (waarde 17/05/2019).

BIJLAGE 1:

Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren

EPRA Winst

EPRA Winst (€ 1 000)	31/03/2019	31/03/2018
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	12 388	6 860
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	2,09	1,39
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	2 698	5
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-1 622	1 293
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	850	0
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	0	
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	3 470	-1 288
EPRA Resultaat	9 690	6 855
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	4 938 870
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	1,63	1,39

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	31/03/2019	31/12/2018
NAW volgens de financiële staten	482 746	475 811
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	81,5	80,3
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	41 680	34 936
(v.a) Deferred tax	14 776	14 868
EPRA NAW	539 202	525 615
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NAW per aandeel (in €)	91,0	88,7

EPRA Triple Netto Actief Waarde

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/03/2019	31/12/2018
EPRA NAW	539 202	525 615
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-41 680	-34 936
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-5 794	-3 087
EPRA NNAW	491 728	487 592
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAW per aandeel (in €)	83,0	82,3

EPRA NIR & EPRA Aangepast NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)	31/03/2019	31/12/2018
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 027 627	1 037 083
Uit te sluiten:		
Projectontwikkeling	-11 698	-11 727
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 015 929	1 025 356
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen	-	-
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	20 779	21 426
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B 1 036 708	1 046 782
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	65 492	65 170
Vastgoedkosten geannualiseerd	-9 759	-10 209
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A 55 733	54 961
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen	175	-257
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C 55 908	54 704
EPRA NIR	A/B 5,38%	5,25%
EPRA Aangepast NIR	C/B 5,39%	5,23%

EPRA Huurleegstand 31/03/2019

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/03/2019			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuropervlaktes (in m ²)		167 070	108 931	184 605	460 606
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	2,48	0,20	1,31	3,99
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	33,24	4,19	29,44	66,87
EPRA Huurleegstand	A/B	7,46%	4,77%	4,45%	5,97%

EPRA Huurleegstand 31/12/2018

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2018			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuropervlaktes (in m ²)		167 070	108 931	184 605	460 606
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	2,93	0,20	0,70	3,83
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	33,33	4,18	29,30	66,81
EPRA Huurleegstand	A/B	8,79%	4,78%	2,39%	5,73%

EPRA kostratio

EPRA kostratio (€ 1 000)		31/03/2019	31/03/2018
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-444	-548
Vastgoedkosten		-2 502	-2 343
Algemene kosten van de vennootschap		-878	-818
Andere operationele kosten en opbrengsten		-44	-194
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-3 868	-3 903
Directe leegstandskosten		663	546
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-3 205	-3 357
Huurinkomsten	C	17 115	14 611
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-22,60%	-26,71%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-18,73%	-22,98%

BIJLAGE 2:

Detail van de berekeningen van de Alternatieve Performantie Maatstaven² (APMs) die worden gehanteerd door Leasinvest Real Estate

Resultaat op de Portefeuille

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	31/03/2019	31/03/2018
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	850	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 718	1 265
Latente belasting op portefeuilleresultaat	97	28
Resultaat op de Portefeuille	-771	1 293

Netto Resultaat – aandeel groep (bedrag per aandeel)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/03/2019	31/03/2018
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	12 388	6 860
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	4 938 870
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	2,09	1,39

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	31/03/2019	31/12/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	482 746	475 811
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	81,5	80,3

² Exclusief de EPRA prestatie-indicatoren die eveneens als APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder bijlage 1 Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren hierboven.

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/03/2019	31/12/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	482 746	475 811
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 048 696	1 058 509
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 027 627	1 037 083
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	21 069	21 426
TOTAAL	503 815	497 237
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	85,0	83,9

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/03/19 vs. 31/03/18	31/03/18 vs. 31/03/17
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapportingsperiode (€ 1000)	14 611	14 184
Uit te sluiten variaties 2017 - 2018	1 115	900
- Variaties als gevolg van acquisities	1 219	2 616
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-104	-1 716
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapportingsperiode (€ 1000)	17 080	14 611
Variatie like for like (€ 1000)	1 354	-473
Variatie like for like (%)	9,3%	-3,3%

Gemiddelde financieringskost in %

Gemiddelde financieringskost in %	31/03/2019	31/12/2018
Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-13 031	-13 545
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 180	-1 095
Betaalde interesten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-14 211	-14 640
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	575 165	564 746
Gemiddelde financieringskost in %	2,47%	2,59%

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/03/2019	31/03/2018
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	12 388	6 860
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-5 453	1 923
- Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	-5 453	1 923
- Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0
- Variatie in de reserve voor eigen aandelen	0	0
- Overige	0	0
Globaal resultaat - aandeel groep	6 935	8 784
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	4 938 869
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	1,17	1,78