Persbericht

Gereglementeerde informatie onder embargo tot 22/02/2018 – 7.30u

Leasinvest Real Estate - Toelichting van de zaakvoerder over het voorbije boekjaar 2017

- **Focus strategie op twee activaklassen nl. retail en kantoren en drie landen nl. Luxemburg, België en Oostenrijk:**
  - **Versterking van de positie in Oostenrijk en in retail met twee acquisities in Wenen**
  - **Versterking van de positie in Luxemburg met de acquisitie van het kantoorgebouw Mercator en verdere investering in de Lux Airport vastgoedcertificaten**
  - **Volledige desinvestering van de Zwitserse retailportefeuille en**
  - **Finaliseren desinvestering van het grootste deel van de logistieke portefeuille in België.**
- **De verwachtingen voor 2017 worden bevestigd door de gerealiseerde cijfers op 31/12 (t.o.v. 31/12/2016)**
  - **Stabiele geïnde huurinkomsten van € 56,9 miljoen t.o.v. € 56,7 miljoen (2016)**
  - **De EPRA winst*[1] op 31/12 is vrij stabiel € 27,5 miljoen vs € 27,9 miljoen op 31/12/2016**
  - **Substantiële stijging van het nettoresultaat van € 29,4 miljoen tot € 47,5 miljoen of € 9,63 per aandeel (+62%), dankzij een belangrijk positief portefeuilleresultaat van € 22,4 miljoen**
  - **Herontwikkelingen in België, Luxemburg en Oostenrijk blijven op schema**

Jean-Louis Appelmans: *"In 2017 hebben we een aantal belangrijke strategische beslissingen genomen om onze verdere groei te verzekeren, zoals het afbouwen van onze logistieke portefeuille in België en de vastgoedbeleggingen in Zwitserland, ten gunste van bijkomende investeringen in Luxemburg en in Oostenrijk. De focus ligt nu volledig op retail en kantoren in het Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk."*

[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.

Inleiding

2017 was opnieuw een zeer belangrijk jaar voor Leasinvest Real Estate. Niet alleen werden het merendeel van de logistieke portefeuille in België en de investeringen in Zwitserland afgebouwd, maar er werd vooral verder geïnvesteerd in het Groothertogdom Luxemburg en in Oostenrijk.

De herontwikkelingen van de gebouwen Montoyer 63 (BE), Treesquare (BE) en Boomerang shoppingcenter in Strassen (LU) verlopen eveneens positief. Voor Montoyer 63 herinneren we aan de vruchtgebruikovereenkomst met het Europees Parlement die reeds in 2016 werd afgesloten. Treesquare dat eind Q1 2018 wordt opgeleverd, is op heden reeds voor 25% voorverhuurd. Voor het Boomerang shoppingcenter in Strassen kon ook reeds een bijkomende verhuring worden afgesloten met een internationale retailer. De investering in mei 2017 in het kantoorgebouw Mercator (bij acquisitie voor 42% verhuurd) kon ook succesvol afgerond worden met een bezettingsgraad van 100% op 31/12/2017. De verdere investering in de vastgoedcertificaten Lux Airport (LU) hebben eind 2017 geleid tot het bereiken van een twee derden drempel die als gevolg heeft dat de inkomsten hiervan als huurinkomsten konden geboekt worden en een eenmalige meerwaarde in rekening gebracht kon worden op 31/12/2017 (zie verder). De panden in Oostenrijk zijn allen voor 100% verhuurd.

Het EPRA resultaat* is nagenoeg stabiel, maar het netto resultaat is substantieel gestegen van € 29,4 miljoen tot € 47,5 miljoen of € 9,63 per aandeel. Dit is grotendeels te verklaren door het zeer positieve portefeuilleresultaat ten belope van € 22,4 miljoen, dat bestaat uit een meerwaarde (€ 8,1 miljoen) ingevolge de herclassering van het vastgoedcertificaat "Lux Airport" vanuit de financiële vaste activa naar de vastgoedbeleggingen omdat in de loop van 2017 de drempel overschreden werd van twee derde participatie in de in omloop zijnde certificaten. Bovendien werden belangrijke meerwaarden erkend op projectenontwikkelingen Treesquare en Montoyer, op de acquisitie van twee panden in Oostenrijk en op het gebouw Mercator, dat sinds kort voor 100% verhuurd is.

Deze mooie resultaten laten ons toe het bruto dividend van € 5,00 uit te keren, hetzij netto € 3,50.

Het beheer van de financiële middelen in 2017 stond voor Leasinvest andermaal hoofdzakelijk in het teken van capital recycling met enerzijds de verkoop van een groot deel van de logistieke portefeuille en anderzijds de verkoop van de Zwitserse gebouwen. In de plaats werd de positie in Oostenrijk verstevigd door de aankoop van 2 retailpanden te Wenen (Stadlau) en van het kantoorgebouw Mercator te Luxemburg. Toch kon de schuldgraad met één procentpunt dalen ten opzichte van eind 2016, namelijk naar 57,1%. Bovendien werd het Commercial Paper programma uitgebreid van € 210 miljoen tot € 250 miljoen, en werd het opgenomen bedrag aan commercial paper stelselmatig verhoogd in vergelijking met eind 2016. De financieringskost bedraagt op heden 2,99% vs 2,90% eind 2016.

Tenslotte bedraagt eind 2017 de EPRA NAW*[2] per aandeel € 84,0 (31/12/2016: € 82,0) t.o.v. een slotkoers van het Leasinvest Real Estate aandeel van € 96,00 hetzij een premie van 13,1%.

[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.

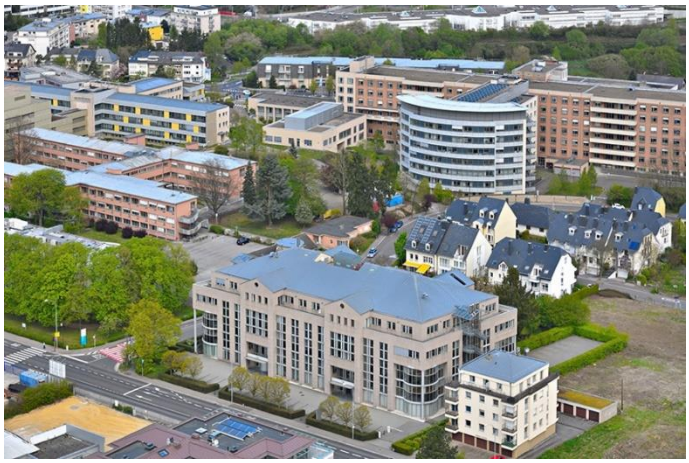
1. Activiteitenverslag

Acquisities en desinvesteringen

Acquisities

Groothertogdom Luxemburg

Kantoorgebouw Mercator in Luxemburg



Op 3 mei 2017 werd via de overname van 100% van de aandelen van de vennootschap Mercator Sàrl, dochteronderneming Leasinvest Immo Lux eigenaar van het kantoorgebouw Mercator gelegen aan de route d'Arlon, nr. 110 – 112 in de Stad Luxemburg, dat 8.641 m² kantoren omvat, verdeeld over 5 verdiepingen en 104 parkeerplaatsen. Deze investering vertegenwoordigde € 35 miljoen, een bedrag in lijn met de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert, met een bruto huurrendement dat op heden 6,75% bedraagt.

Dit gebouw geniet van een uitstekende ligging in de hoofdstad van het Groothertogdom aan de route d'Arlon, één van de belangrijkste toegangswegen naar Luxemburg Stad.

Mercator was op het ogenblik van de acquisitie voor 42% verhuurd. Door de hoge vraag naar kantoren in Luxemburg bedraagt de bezettingsgraad inmiddels 100% door het afsluiten van 2 nieuwe huurovereenkomsten voor respectievelijk 1.918 m² en 2 770 m² kantoorruimte.

Publiek vastgoedcertificaat Lux Airport

Leasinvest Real Estate heeft over de laatste jaren haar participatie in het publiek vastgoedcertificaat "Lux Airport" stelselmatig verhoogd, dat 2 kantoorgebouwen (blok B en E) van ongeveer 8.465 m² omvat, gelegen in het businesspark EBBC.

European Bank & Business Center (EBBC) bestaat uit in totaal 6 kantoorgebouwen met een globale oppervlakte van 26.000 m² gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de Luxemburgse luchthaven.

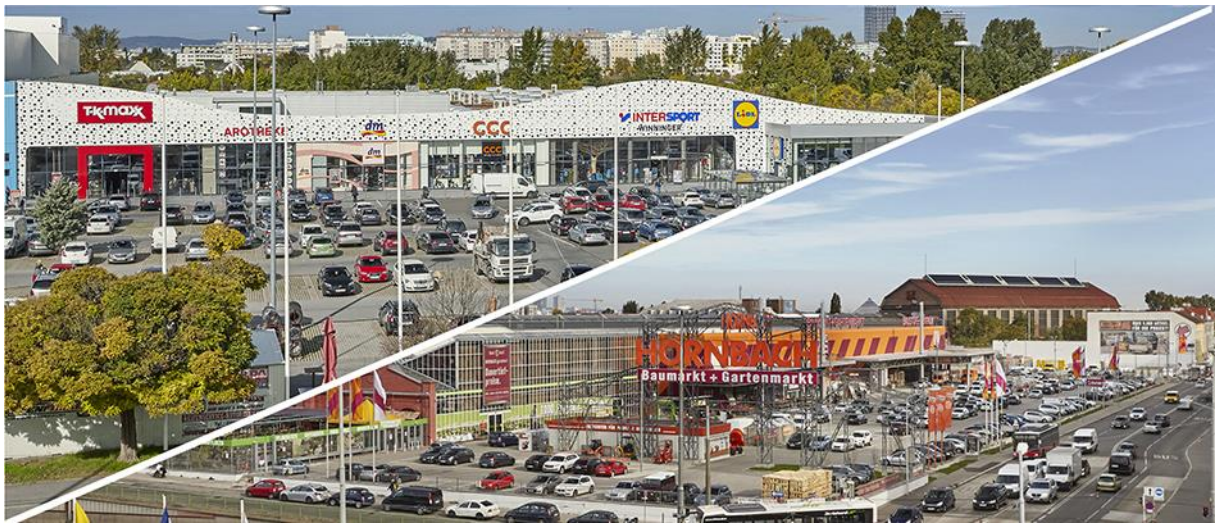
In de loop van het vierde kwartaal van 2017 heeft Leasinvest Real Estate de drempel van twee derden van de in omloop zijnde vastgoedcertificaten Lux Airport overschreden, wat volgens onze waarderingsregels ertoe leidt dat deze investering niet langer – conform IAS 39 – als een financieel vast actief dient beschouwd te worden, maar als een vastgoedbelegging conform IAS 40. Dit heeft tevens tot gevolg dat de einde maart 2017 ontvangen (alsook de toekomstige) couponuitkeringen door het vastgoedcertificaat voortaan als huuromzet zullen erkend worden en dat de historisch geboekte herwaarderingsmeerwaarde in het eigen vermogen éénmalig in 2017 in het portefeuilleresultaat zal gerecycleerd worden. De desbetreffende impact voor het boekjaar 2017 bedroeg ca. € 1,3 miljoen aan bijkomende huurinkomsten en ca. € 8,1 miljoen aan herwaarderingsmeerwaarde wat het nettoresultaat alsook de EPRA winst (enkel voor de impact op de huurinkomsten) over 2017 positief heeft beïnvloed.

Bijkomende acquisities Diekirch

Vier van de vijf overblijvende winkels gelegen in de winkelgalerij in het stadscentrum van Diekirch werden aangekocht eind augustus 2017 door onze Luxemburgse dochteronderneming Leasinvest Immo Lux SA voor een bedrag van € 0,8 miljoen, waarbij op 1 winkel na alle commerciële oppervlakten van deze winkelgalerij - inbegrepen de bestaande supermarkt - nu aangehouden worden door deze laatste.

Oostenrijk

Belangrijke acquisitie retailpanden in Stadlau - Wenen



Op 16 oktober 2017 heeft Leasinvest Real Estate, via haar Oostenrijkse dochterondernemingen, 100% van de aandelen verworven van twee Oostenrijkse vennootschappen, hetzij Kadmos Immobilien Leasing GmbH en Adrestos Beteiligungsverwaltungs GmbH. Deze vennootschappen houden - respectievelijk een doe-het-zelf-winkel Hornbach Baumarkt van 13.300 m² en 10 winkels met een globale oppervlakte van 11.000 m² in een retailpark 'Gewerbepark Stadlau' alle gelegen in het district nr. 22 Stadlau van de stad Wenen - aan. Het betreft twee zeer goed gelegen retailsites met een hoog bezoekersaantal en leidende posities in de stad Wenen.

Deze investering vertegenwoordigde € 56,2 miljoen, wat lager is dan de reële waarde geschat door onze vastgoedexpert. De gemiddelde duur van de huurcontracten bedroeg 9,3 jaar. De verschillende geïndexeerde huurcontracten zijn afgesloten met gekende internationale en lokale retailers, waarvan de belangrijkste Hornbach Baumarkt, Lidl, Intersport, DM (drogisterij), CCC (schoenen) en TK Maxx (kledij) zijn. De globale bezettingsgraad bedraagt 100% en vertegenwoordigt een totale jaarlijkse huur van € 3,2 miljoen voor beide sites.

Deze acquisitie werd deels gefinancierd door de partiële desinvestering van onze logistieke portefeuille en deels door de integrale desinvestering van onze Zwitserse retailportefeuille (zie hierna 'Desinvesteringen').

Samen met de acquisitie eind 2016 van het retailpark Frun© Park Asten gelegen te Linz (Oostenrijk) bedraagt de portefeuille van Leasinvest Real Estate in Oostenrijk op heden bijna € 102,6 miljoen, hetzij 11,4% van de globale portefeuille.

Desinvesteringen

België

Verkoop Prins Boudewijnlaan te Kontich

Eind maart 2017 werd een akkoord gesloten onder een aantal opschortende voorwaarden, die ondertussen werden vervuld, voor de verkoop van het distributiecentrum gelegen aan de Prins Boudewijnlaan 7 te Kontich. De notariële verkoopakte voor een bedrag van € 12 miljoen werd zoals voorzien getekend in de loop van de maand december 2017. De huurinkomsten van het 100% verhuurd pand bleven ondertussen geïnd door de Vennootschap tot het verlijden van de verkoopakte.

Verkoop Vierwinden te Zaventem/Nossegem

Op 13 juni 2017 werd voor een bedrag van € 2 miljoen de notariële verkoopakte ondertekend betreffende het resterend pand gelegen in het semi-industrieel bedrijvenpark "Vierwinden" te Zaventem/Nossegem.

Verdere desinvestering logistieke panden

Op 16 juni 2017 werd een bindend compromis ondertekend, met beperkte opschortende voorwaarden, voor de vestiging van drie erfpachten van 99 jaar op drie logistieke gebouwen in België ten gunste van een Duits vastgoedfonds tegen een waarde van meer dan € 60 miljoen, wat in lijn lag met de geschatte reële waarde op 30 juni 2017.
In september 2017 werden twee van de in totaal drie erfpachten gevestigd voor een bedrag van € 40 miljoen. Het betrof de gebouwen Canal Logistics Fase 1 te Neder-Over-Heembeek (15/09/2017) en Wommelgem (26/09/2017).
Op 30 oktober 2017 werd de 3e erfpacht gevestigd voor een bedrag van € 20 miljoen voor de SKF site in Tongeren.

Ingevolge deze desinvesteringen bestaat het Belgische logistieke deel nog slechts uit enkele opslaggebouwen gelegen op de sites Riverside Business Park in Anderlecht (Brussel) en Brixton Business Park in Nossegem/Zaventem, alsook het Rijksarchief in Brugge.

Leasinvest Real Estate heeft bijgevolg in 2017 € 74 miljoen gedesinvesteerd, wat het grootste deel is van de Belgische logistieke portefeuille. Het percentage logistiek is bijgevolg gedaald van 15% (op 31/12/2016) naar 7%.

Zwitserland

Strategische desinvestering Zwitserse portefeuille

Op 5 oktober 2017 werden de drie 100% verhuurde perifere winkels gelegen te Etoy, Villeneuve en Yverdon-les-Bains (kanton Vaud) verkocht aan een Zwitserse privé-investeerder voor een bedrag van CHF 48 miljoen op basis van een bruto rendement van lichtjes meer dan 5%.

Een verdere uitbreiding van de Zwitserse portefeuille werd bemoeilijkt door de stijging van de Zwitserse Frank. Dit had huurdalingen tot gevolg, die in combinatie met dalende vastgoedrendementen, een moeilijke marktsituatie creëerden. Deze redenen hebben Leasinvest Real Estate ertoe aangezet te desinvesteren in Zwitserland ten gunste van Oostenrijk (zie hoger).

De verkoop van deze drie gebouwen heeft, voor belasting van de meerwaarde in Zwitserland en verkoopkosten, geleid tot een lichte meerwaarde in vergelijking met de initiële acquisitiewaarde. Na belastingen, verkoopkosten en de negatieve impact van de geannuleerde cross currency swaps heeft dit geresulteerd in een verlies.

Herontwikkelingen

Groothertogdom Luxemburg

Herpositionering Boomerang Strassen shoppingcenter

De retailsite van 22.721 m², gelegen aan de Route d'Arlon in Strassen, wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar een retailpark dat naast winkels ook een restaurant zal omvatten. Deze site zal het grootste retailpark in de Luxemburgse periferie zijn aan de ingang van de stad Luxemburg, reden waarom deze ook een rebranding heeft ondergaan en omgedoopt werd tot 'Boomerang Strassen shoppingcenter'. De herontwikkeling verloopt in 2 fasen teneinde rekening te houden met de huidige huurders Adler Mode, Bâtiself en Roller, waarvan de eerste fase eind 2017 werd opgeleverd en ondertussen reeds heeft geleid tot het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst met een internationale retailer voor 1.715 m², die ingaan is op 1 december 2017.

De oplevering van de tweede fase is voorzien in de loop van 2020.

België

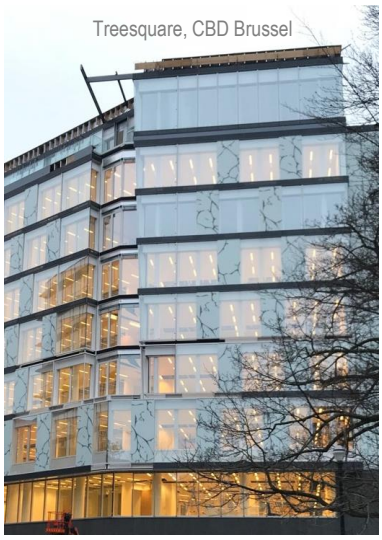
Lopende ontwikkelingen in Brussel CBD - Treesquare en Montoyer 63

Montoyer, CBD Brussel

De kantoorpanden Treesquare en Montoyer 63, beide gelegen in Brussel CBD, worden volledig heropgebouwd om deze gebouwen beter te positioneren in de markt en ze duurzamer (BREEAM gecertificeerd) te maken. Voor het gebouw Montoyer 63 werd intussen een 'BREEAM interim - design stage' certificaat behaald met rating 'Excellent'.
Het einddoel is om een kwalitatieve vastgoedportefeuille te bezitten met goed gelegen, aangename werkruimten die technisch performant en duurzaam zijn en minder onderhoudskosten vergen. De uitvoering van de werken verloopt volgens planning.

Het **Montoyer 63** kantoorgebouw zal in gebruik genomen worden eind 2018 door het Europees Parlement, zoals reeds eerder aangekondigd[3].

Voor het gebouw **Treesquare** konden reeds 3 huurovereenkomsten worden afgesloten voorafgaand aan de oplevering van het gebouw eind Q1 2018 (zie verder onder 'Verhuringen).


Treesquare, CBD Brussel

Deze verhuringen bewijzen het potentieel voor nieuwe hoogkwalitatieve en duurzame gebouwen in het Central Business District van Brussel.

[3] Voor meer informatie hierover verwijzen we naar het persbericht d.d. 16/02/2017 op de website www.leasinvest.be.

Herontwikkeling Motstraat 30 tot co-working ruimte geïnspireerd op "The Crescent"

In de loop van het derde kwartaal van 2016 werd de verlenging voor de helft van de kantoorruimte ondertekend met de huidige huurder voor het kantoorgebouw gelegen te Motstraat 30 in Mechelen die effectief inging in Q2 2017. In de loop van het eerste halfjaar 2017 werden bijkomende overeenkomsten voor huur en terbeschikkingstelling afgesloten.

Een deel van de overblijvende kantoorruimte wordt ingericht als co-working ruimte "De Mot", geïnspireerd op ons business center concept 'The Crescent' in Anderlecht en Gent.

Dit project past binnen het beleid van renovatie en herontwikkeling van gebouwen dat toelaat waarde te creëren. De werken zullen weldra beëindigd zijn.

Oostenrijk

Uitbreiding Frun© Retailpark Asten

Voor het Frun© Retailpark Asten wordt een uitbreiding gebouwd die nagenoeg volledig verhuurd is en binnenkort wordt opgeleverd.

Met deze extensie van meer dan 1.000 m² bereikt het Frun© Retailpark Asten meteen de top 10 van de grootste winkelparken in Oostenrijk (> 20.000 m² verhuurbare oppervlakte).

Bezettingsgraad en verhuringen

Evolutie bezettingsgraad en huurhernieuwingen

De totale bezettingsgraad bleef de laatste jaren constant hoog en is licht gedaald eind 2017 tot 94,89% versus 96,80% eind 2016 voornamelijk ingevolge de verkoop van 100% verhuurde logistieke en Zwitserse gebouwen en de tijdelijke leegstand van het Montoyer 63 kantoorgebouw in herontwikkeling en de tijdelijk lagere bezetting. Dankzij ons commercieel beleid dat erop gericht is proactief huurverlengingen of –vernieuwingen na te streven, konden nagenoeg alle belangrijke huurvervaldagen in 2017 (9% van het totale huurincasso van de portefeuille) succesvol verlengd of vervangen worden.

Verhuringen

Groothertogdom Luxemburg

Zoals reeds hoger gemeld, is het kantoorgebouw **Mercator** in Luxemburg (verworven in mei 2017) eind 2017 voor 100% verhuurd dankzij het afsluiten van 2 nieuwe huurovereenkomsten voor respectievelijk 1.918 m² en 2 770 m² kantoorruimte.

Naast enkele kleinere verhuringen in de kantoorgebouwen **EBBC** en **Esch** kon voor het kantoorgebouw **Kennedy** een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten met een bestaande huurder, voor 1.410 m², met eindvervaldag 30 april 2026.

Diverse huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten konden ook worden afgesloten voor de Knauf shoppingcenters te **Schmiede** (o.a. H&M) en **Pommerloch**, waardoor de bezettingsgraad van beide shoppingcenters hoog blijft.

Voor het **Boomerang shoppingcenter** te Strassen kon, zoals hoger reeds gemeld, een nieuwe huurovereenkomst met een internationale retailer worden afgesloten voor 1.715 m², die binnenkort ingaat, waardoor de bezettingsgraad 100% bedraagt.

België

Met de finale ondertekening van een aantal nieuwe huurovereenkomsten is het kantoorgedeelte van **Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis** volledig verhuurd, net zoals het retailgedeelte op het gelijkvloers, wat de aantrekkelijkheid van ons gebouw en van de Tour & Taxis site als geheel opnieuw bevestigt.

Treesquare in het Central Business District van Brussel, waarvan de herontwikkeling eind Q1 2018 wordt opgeleverd, is reeds voor 25% voorverhuurd. Er konden reeds 3 huurovereenkomsten worden afgesloten (zie hoger) die alle ingaan op 1 maart 2018 en in totaal 1.600 m² betreffen.

Voor **Motstraat** Mechelen werden verschillende kantooroppervlakten verhuurd in 2017 (zie hoger onder 'Herontwikkelingen), wat betekent dat het nieuwe business center-concept goed aanslaat. De bezettingsgraad bedraagt op heden 74,1%.

Zowel voor Treesquare als voor Motstraat Mechelen zijn momenteel onderhandelingen met potentiële huurders aan de gang, waardoor in de loop van 2018 een hogere bezettingsgraad verwacht wordt.

In het **Brixton Business Park** te Zaventem hebben voor het retailgedeelte alle zeven huidige retailhuurders hun huurovereenkomsten verlengd. Op het industriële gedeelte konden eveneens enkele huurovereenkomsten verlengd worden, wat resulteert in een bezetting van 96,9%.

Oostenrijk

In het **Frun® Park** te Asten konden tenslotte twee huurverlengingen met retailers worden afgesloten tot september 2023. Bovendien is de uitbreiding (zie hoger onder 'Herontwikkelingen') die binnenkort wordt opgeleverd, eveneens nagenoeg volledig verhuurd.

Corporate Governance

Hernieuwing machtigingen verwerving en vervreemding van eigen aandelen

De buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2017 is overgegaan tot hernieuwing van de statutaire machtigingen van de zaakvoerder inzake de verwerving en vervreemding van eigen aandelen zonder voorafgaand besluit van de algemene vergadering wanneer de verkrijging of de vervreemding noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig dreigend nadeel zou lijden, en dit voor een termijn van 3 jaar vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging terzake.
Daarenboven heeft de buitengewone algemene vergadering ook alle andere bestaande machtigingen van de zaakvoerder inzake verwerving en vervreemding van eigen aandelen hernieuwd m.n. overeenkomstig de artikelen 620, §1, vijfde lid, respectievelijk 622, §2, eerste lid W. Venn, met bepaling van het maximum aantal te verkrijgen aandelen, de minimale en maximale vergoeding per aandeel en de duur van de machtiging van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging terzake.

Verder werd ook de statutaire machtiging bevestigd inzake verwerving en vervreemding van aandelen op een gereglementeerde markt door rechtstreeks gecontroleerde dochtervennootschappen overeenkomstig art. 527 W. Venn.
Tenslotte werd ook de bestaande statutaire machtiging van de zaakvoerder inzake de vervreemding van eigen aandelen overeenkomstig art. 622, §2, tweede lid, 1ste W. Venn bevestigd.

De algemene vergadering heeft bijgevolg ook besloten om artikel 11 van de statuten inzake verkrijging, inpandgeving en vervreemding van eigen aandelen dienovereenkomstig te wijzigen.

Vervanging aansprakelijke vertegenwoordiger van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren

De gewone algemene vergadering van 15 mei 2017 heeft haar goedkeuring verleend voor de vervanging van Pierre Vanderbeek door **Joeri Klaykens** als aansprakelijke vertegenwoordiger van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren in de uitoefening van de functie van commissaris van de vennootschap tot na de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018.

Verlenging bestuurdersmandaten

De algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV, de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, heeft besloten om het bestuurdersmandaat van **Sonja Rottiers**, benoemd op 18 mei 2015 voor een duur van twee jaar tot de jaarvergadering van 2017, en van Guy van Wymersch-Moons, benoemd tot bestuurder vanaf 21 januari 2006 en in 2014 herbenoemd tot de jaarvergadering van 2017, te verlengen tot de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018.
Ondertussen heeft de heer **Guy van Wymersch-Moons** op 31 oktober laatstleden zijn ontslag aangeboden.

Wijziging samenstelling van het executief comité

Aanstelling van een co-CEO en co-afgevaardigd bestuurder

Gegeven de nakende op pensioenstelling van Jean-Louis Appelmans eind mei 2018 werd in het kader van zijn opvolging op de algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV van 15 mei 2017 beslist om **Michel Van Geyte**, Chief Investment Officer, aan te stellen als co-Chief Executive Officer en co-afgevaardigd bestuurder van de statutaire zaakvoerder.

Wijziging CFO

Tim Rens werd aangeworven als Chief Financial Officer op 1 mei 2017.

EPRA Gold Award voor jaarlijks financieel verslag 2016

Voor de 5e maal op een rij heeft Leasinvest Real Estate een EPRA Gold Award ontvangen voor haar jaarlijks financieel verslag 2016. De award wordt toegekend aan beursgenoteerde vastgoedondernemingen die de Best Practices Recommendations van EPRA navolgen, met het oog op transparantie en vergelijkbaarheid van gegevens.

Beheer van de financiële middelen

Het beheer van de financiële middelen in 2017 stond voor Leasinvest andermaal hoofdzakelijk in het teken van capital recycling met enerzijds de verkoop van 65% van de logistieke portefeuille en anderzijds de verkoop van de Zwitserse gebouwen. In de plaats werd de positie in Oostenrijk verstevigd door de aankoop van 2 retailpanden te Wenen (Stadlau) en van het gebouw Mercator te Luxemburg. Toch kon de schuldgraad met één procentpunt dalen ten opzichte van eind 2016, namelijk naar 57,1%.

In 2017 werd een aflopende kredietlijn van € 35 miljoen vervangen door een nieuwe kredietlijn van € 56 miljoen, met een lagere marge. Bovendien werd het Commercial Paper programma uitgebreid van € 210 miljoen tot € 250 miljoen, en werd het opgenomen bedrag aan commercial paper stelselmatig met € 21,5 miljoen verhoogd in vergelijking met eind 2016.
De vennootschap beschikt over een bedrag van € 646,5 miljoen aan beschikbare kredietlijnen, waarvan € 113 miljoen aan onbenutte lijnen voor bijkomende investeringen.
Doordat in 2016 een belangrijke herstructurering plaatsvond van de derivatenportefeuille, werden in de loop van 2017 enkele eerder afgesloten "forward starting" derivaten van kracht. Anderzijds werden in oktober 2017, naar aanleiding van de verkoop van de Zwitserse gebouwen, beide cross currency swaps die in verband hiermee afgesloten waren, vervroegd terugbetaald. De combinatie van beide effecten resulteerde in een licht hogere gemiddelde financieringskost in 2017 in vergelijking met 2016, maar deze wordt verwacht te dalen in de loop van 2018.

2. Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/12/2017	31/12/2016
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	902 994	859 931
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	976 338	930 689
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	921 141	876 747
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,44%	6,78%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,32%	6,65%
Bezettingsgraad (5) (6)	94,80%	96,77%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,74	4,37

(1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen voorgesteld 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 31/12/2017.
(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 en 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 2017 omvat 28 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 485.144 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over: het Groothertogdom Luxemburg (54% van de portefeuille), België (35%) en Oostenrijk (11%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 902,99 miljoen eind 2017 t.o.v. € 859,93 miljoen eind december 2016. Deze stijging wordt verklaard door de aankoop van het gebouw Mercator te Luxemburg en van de retailpanden te Stadlau, Wenen (Oostenrijk). Bovendien werd in de loop van 2017 een belang groter dan 66,67% opgebouwd in het publieke vastgoedcertificaat "Lux Airport", waardoor dit niet langer als financieel vast actief wordt beschouwd, maar als vastgoedbelegging. Anderzijds waren er de verkopen van 5 logistieke panden in België en van 3 retailpanden in Zwitserland.

Na deze gerealiseerde transacties bedraagt het aandeel retail van de vastgoedportefeuille 48% (2016: 48%), kantoren 45% (2016: 37%) en logistiek 7% (2016: 15%).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bedraagt per einde 2017 een fair value ten belope van € 976,3 miljoen.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 6,44% (tegenover 6,78% eind 2016), en o.b.v. de investeringswaarde 6,32% (tegenover 6,65% eind 2016).

Kerncijfers Balans	31/12/2017	31/12/2016
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	382 206	356 407
Aantal uitgegeven aandelen	4 938 870	4 938 870
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4 938 870	4 935 478
Netto actief aandeel groep per aandeel	77,4	72,2
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	81,1	75,6
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	84,0	81,9
Totaal activa (€ 1.000)	999 293	988 441
Financiële schuld	540 440	541 064
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	57,14%	58,05%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,34	3,94
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,99%	2,90%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,15	6,30

Kerncijfers Resultatenrekening	31/12/2017	31/12/2016
Huurinkomsten (€ 1.000)	56 892	56 647
Netto huurresultaat per aandeel	11,52	11,48
EPRA Winst* (1)	27 503	27 875
EPRA Winst* per aandeel (1)	5,57	5,65
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	47 545	29 436
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	9,63	5,96
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income' (2)	58 058	17 634
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share (2)	11,76	3,57

(1) Het 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) Globaal resultaat = comprehensive result

Het netto resultaat, aandeel groep bedraagt € 47,55 miljoen eind 2017 t.o.v. € 29,44 miljoen eind 2016. In termen van netto resultaat per aandeel* geeft deze verhouding € 9,63 eind 2017 tegenover € 5,96 eind 2016 (+58%).

De huurinkomsten zijn licht toegenomen tot € 56,9 miljoen (+ € 0,3 miljoen) voornamelijk doordat de coupon uitgekeerd door het vastgoedcertificaat Lux Airport sinds 2017 als huurinkomst beschouwd moet worden. Anderzijds zijn de andere met huur verbonden inkomsten en uitgaven eveneens licht gestegen, waardoor het vastgoedresultaat € 0,1 miljoen lager uitkomt ten opzichte van 2016. De vastgoedkosten ten laste van de eigenaar zijn gestegen tot € 9,9 miljoen (+ € 0,5 miljoen) door hogere beheerskosten op de toegenomen portefeuille, in combinatie met hogere leegstandskosten. Deze zijn vooral te verklaren door de tijdelijke leegstand wegens renovatie van twee belangrijke gebouwen nl. Treesquare en Montoyer 63.

Het resultaat op de portefeuille* bedraagt € 19,6 miljoen eind 2017 (2016: € 2,1 miljoen), en bestaat enerzijds uit een gerealiseerde minwaarde van € 2,8 miljoen door de verkoop van de 5 Belgische logistieke panden en de Zwitserse retailportefeuille, en anderzijds uit een niet-gerealiseerde meerwaarde van € 22,4 miljoen.

Het financieel resultaat evolueert van € -11,4 miljoen eind 2016 naar € -12,0 miljoen over 2017.

Het globaal resultaat aandeel groep[4] * is gestegen van € 17,6 miljoen naar € 58,1 miljoen door een combinatie van een hoger nettoresultaat (+€18,1 miljoen) positieve variaties in het effectief deel van de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten ten belope van € 11,4 miljoen (t.o.v. € -9,1 miljoen eind 2016).

[4] Globaal resultaat betreft comprehensive result.

De EPRA Winst* (voorheen netto courant resultaat) eind 2017 bedraagt € 27,5 miljoen (hetzij € 5,57 per aandeel), in vergelijking met € 27,9 miljoen (hetzij € 5,65 per aandeel) eind 2016.

EPRA prestatiemaatstaven	31/12/2017	31/12/2016
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	5,57	5,65
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	83,99	81,91
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (3)	77,14	70,93
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	5,22%	5,82%
EPRA Aangepast Netto Initieel Redement* (in %) (5)	5,25%	5,86%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	5,20%	2,87%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten)(in %) (7)	29,00%	26,85%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten)(in %) (7)	26,85%	24,95%

(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 gratuïteiten 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. Vooruitzichten boekjaar 2018

Voor 2018 verwacht Leasinvest Real Estate huurinkomsten in lijn met 2017. De financieringskosten zullen anderzijds dalen, mede door een herstructurering in de derivatenportefeuille. Behoudens uitzonderlijke en onverwachte gebeurtenissen, zou dit ertoe moeten leiden dat het dividend minstens op hetzelfde niveau kan gehandhaafd blijven.

4. Financiële overzichten

4.1 Geconsolideerde P&L

Geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten (in 1.000 €)		31/12/2017	31/12/2016
(+)	Huurinkomsten	56 892	56 647
(+)	Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	0	-179
NETTO HUURRESULTAAT		**56 892**	**56 468**
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	174	73
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3 578	5 482
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3 578	-5 482
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-3 213	-2 554
VASTGOEDRESULTAAT		**53 853**	**53 987**
(-)	Technische kosten	-2 442	-2 050
(-)	Commerciële kosten	-882	-1 059
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1 226	-1 080
(-)	Beheerskosten vastgoed	-4 934	-4 533
(-)	Andere vastgoedkosten	-438	-716
VASTGOEDKOSTEN		**-9 922**	**-9 438**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**43 931**	**44 549**
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-2 913	-3 220
(+/-)	Andere operationele kosten en opbrengsten	-453	1
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT		**40 565**	**41 330**
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-2 798	3 583
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22 348	-1 462
OPERATIONEEL RESULTAAT		**60 115**	**43 451**
(+)	Financiële inkomsten	3 887	3 993
(-)	Netto intrestkosten	-14 978	-13 400
(-)	Andere financiële kosten	-1 364	-1 459
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	492	-560*
FINANCIEEL RESULTAAT		**-11 963**	**-11 426**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**48 152**	**32 025**
(+/-)	Vennootschapsbelasting	-607	-1 981
(+/-)	Exittaks	0	-608
BELASTINGEN		**-607**	**-2 589**
NETTO RESULTAAT		**47 545**	**29 436**

*Door een fout in de uitsplitsing van het rente- en wisselkoerseffect in de herwaardering van de CCS op eind 2016, werd € 1,2 miljoen verlies onterecht via OCI in plaats van via de resultatenrekening verwerkt op 31 december 2016. Dit werd alsnog rechtgezet in de vergelijkende cijfers.

Toelichting P&L

De EPRA Winst* (voorheen netto courant resultaat) bedraagt op eind 2017 € 27,5 miljoen (€ 5,57 per aandeel) en is conform de verwachtingen lichtjes gedaald in vergelijking met vorig jaar (EPRA Winst 2016 tbv € 27,9 miljoen (€ 5,65 per aandeel). Deze daling is vnl. het gevolg van hogere netto-interestkosten en uitzonderlijke inkomsten (2016) en kosten (2017), deels gecompenseerd door lagere belastingen.

De huurinkomsten zijn licht gestegen ten opzichte van vorig jaar: € 56,9 miljoen in 2017 vs € 56,6 miljoen in 2016; het verlies aan huurinkomsten door het verkopen van verscheidene logistieke panden in de loop van 2017, in combinatie met de verkoop van de Zwitserse panden en de renovatie van Montoyer 63 werd grotendeels gecompenseerd door de aankoop van 2 nieuwe retailpanden in Oostenrijk (Stadlau) en door een stijging van de bezettingsgraad (onder meer door extra verhuringen in Mercator, Riverside BP en De Mot). Bovendien leidde het overschrijden van de drempel van 2/3e van de in omloop zijnde vastgoedcertificaten "Lux Airport" eind Q4 2017 tot het feit dat couponbetalingen vanaf 2017 als huurinkomst beschouwd moeten worden in plaats van via Other Comprehensive Income (OCI) verwerkt te worden. Hierdoor werd een extra huurinkomst van € 1,3 miljoen gerecycleerd uit het OCI, waardoor de huurinkomsten uiteindelijk hoger liggen dan het niveau van vorig jaar.

Like-for-like* zijn de huurinkomsten wel gedaald met € 1,6 miljoen (-2,8%), als gevolg van een daling van de huurinkomsten in België (tijdelijke leegstand Montoyer 63 wegens verbouwing, lagere bezetting in De Mot in combinatie met de verkoop van het logistieke deel van de site in 2016), gecombineerd met Luxemburg waar een daling te noteren valt voor CFM, Kennedy en EBBC, maar een belangrijke stijging voor Monnet en Pommerloch.

De **bruto huurrendementen** zijn gedaald in vergelijking met eind 2016 en bedragen 6,44% (6,78% eind 2016) op basis van de reële waarde en 6,32% (6,65% eind 2016) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gedaald van 96,8% eind 2016 naar 94,8% op 31/12/2017, vooral door de verkoop van 100% verhuurde logistieke en Zwitserse gebouwen, leegstand Montoyer 63, mindere bezetting van Motstraat Mechelen, The Crescent Anderlecht en Montimmo in Luxemburg.

De **vastgoedkosten** zijn gestegen (€ +0,5 miljoen) van € -9,4 miljoen eind 2016 naar € -9,9 miljoen eind 2017, vooral omwille van hogere beheerskosten (€ +0,4 miljoen) aangerekend door de statutaire zaakvoerder. De beheerskosten worden berekend in functie van de omvang van de vastgoedportefeuille, en deze lag in 2017 gemiddeld hoger dan in 2016. De **algemene kosten** liggen € 0,2 miljoen lager dan vorig jaar, vooral door lagere due diligence kosten ten opzichte van 2016. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) daalt lichtjes van 73,0% op 31/12/2016 naar 71,3% op 31/12/2017.

Het **resultaat op de verkopen** van 5 Belgische logistieke panden en de Zwitserse portefeuille (retail) was € -2,8 miljoen.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 31/12/2017 bedraagt € +22,4 miljoen (31/12/2016: € -1,5 miljoen) (hetzij € +23,9 miljoen). Een groot deel hiervan (€ 8,1 miljoen) is alleen maar recyclage van eerder rechtstreeks in het eigen vermogen erkende meerwaarden op het vastgoedcertificaat Lux Airport, dat sinds Q4 2017 als vastgoedbelegging dient beschouwd te worden na de overschrijding van de drempel van 2/3e van het bezitten van de in omloop zijnde certificaten. Voorts werd reeds een meerwaarde erkend van € 8,2 miljoen op de in aanbouw zijnde gebouwen Treesquare en Montoyer 63. Op de aankoop van beide panden te Stadlau (Oostenrijk) werd een positief herwaarderingsresultaat geboekt van € 5,0 miljoen. De volledige bezetting van het gebouw Mercator leidde tot een waardeverhoging van € 2,2 miljoen. De overige bewegingen zijn kleiner, waarbij vooral een aantal Belgische gebouwen in waarde dalen door verminderde bezettingsgraad. Ook de Zwitserse gebouwen verminderden in waarde door de wisselkoersevolutie EUR/CHF in de eerste 9 maanden van 2017, maar dit wordt goedgemaakt door een globale stijging in de Luxemburgse portefeuille ingevolge een combinatie van hogere huurprijzen en licht lagere yields.

Het **financieel resultaat** bedraagt € -12,0 miljoen op 31/12/2017 in vergelijking met € -11,4 miljoen voor 2016. Dit resultaat is als volgt samengesteld:

- Financiële inkomsten voor € 3,9 miljoen op 31/12/2017 vs. € 4,0 miljoen op 31/12/2016: Het dividend ontvangen van Retail Estates was € 0,3 miljoen hoger dan vorig jaar, maar dit jaar was er geen recuperatie van de roerende voorheffing uit het verleden ten belope van € 592 duizend.
- Interesten en andere kosten verbonden aan financieringen ten belope van € -16,3 miljoen op 31/12/2017 vs € -14,9 miljoen op 31/12/2016. Deze evolutie is deels te wijten aan het hoger geleend bedrag in 2017 in vergelijking met 2016, en deels aan de hogere interestvoeten door het ingaan van forward starting IRS'en aan het begin van 2017.
- Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva: € +0,5 miljoen op 31/12/2017 vs € -0,5 miljoen op 31/12/2016. Deze evolutie is enerzijds te wijten aan het positieve effect van de dalende CHF tov de EUR tot aan de verkoop van de Zwitserse gebouwen, en is het spiegelbeeld van de negatieve herwaardering op de Zwitserse gebouwen. Dit positieve effect wordt echter grotendeels gecompenseerd door een éénmalige kost van € 2,3 miljoen voor het aflossen van de cross currency swap die destijds aangegaan werd om het renterisco en de wisselkoersschommelingen tussen de Euro en de Zwitserse Frank af te dekken.

De **vennootschapsbelasting** is gedaald van € -2,6 miljoen tot € -0,6 miljoen als gevolg van de fusie van de vennootschap Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis NV met Leasinvest Real Estate op eind 2016.

Het **netto resultaat** over 2017 bedraagt € 47,6 miljoen t.o.v. € 29,4 miljoen op 31/12/2016. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 9,63 per aandeel op 31/12/2017 tegenover € 5,96 op 31/12/2016.

4.2 Geconsolideerde Balans (in 1.000 €)

ACTIVA	31/12/2017	31/12/2016
I. VASTE ACTIVA	**979 104**	**896 179**
Immateriële vaste activa	2	4
Vastgoedbeleggingen	885 151	787 065
Andere materiële vaste activa	354	1 250
Financiële vaste activa	75 757	89 960
Vorderingen financiële leasing	17 840	17 900
II. VLOTTENDE ACTIVA	**20 189**	**92 261**
Activa bestemd voor verkoop	0	54 966
Financiële vlottende activa	0	0
Handelsvorderingen	11 471	12 085
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 533	3 264
Kas en kasequivalenten	5 702	20 768
Overlopende rekeningen	483	1 178
TOTAAL ACTIVA	**999 293**	**988 440**

PASSIVA	31/12/2017	31/12/2016
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**382 206**	**356 407**
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	**382 206**	**356 407**
Kapitaal	54 315	54 315
Uitgiftepremies	121 091	121 091
Inkoop eigen aandelen	-12	-293
Reserves	159 267	151 850
Wisselkoersverschillen	0	8
Nettoresultaat van het boekjaar	47 545	29 436
II. MINDERHEIDSBELANGEN	**0**	**0**
VERPLICHTINGEN	**617 087**	**632 033**
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	**384 626**	**444 362**
Voorzieningen - andere	11	11
Langlopende financiële schulden	348 156	394 615
- Kredietinstellingen	251 168	297 395
- Andere	96 988	97 220
Andere langlopende financiële verplichtingen	33 696	49 736
Andere langlopende verplichtingen		
Uitgestelde belastingen	2 763	
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	**232 461**	**187 671**
Voorzieningen		
Kortlopende financiële schulden	192 284	146 856
- Kredietinstellingen	24 053	0
- Andere	168 231	146 856
Andere kortlopende financiële verplichtingen	160	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	28 193	28 985
- Exit taks	12 907	12 907
- Andere	15 286	16 078
Andere kortlopende verplichtingen	1 716	2 361
Overlopende rekeningen	10 108	9 469
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**999 293**	**988 440**

Toelichting Balans

Op het einde van het boekjaar 2017 bedraagt **het eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 382,2 miljoen (jaareinde 2016 € 356,4 miljoen). Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA)* bedraagt € 84,0 eind 2017 in vergelijking met € 81,9 eind 2016.

De **variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva** (IAS 39) die in het eigen vermogen worden verwerkt zijn gestegen met € 11,4 miljoen als gevolg van de gestegen swapcurve in de loop van het afgelopen boekjaar. De negatieve marktwaarde van de indekkingsinstrumenten die in het eigen vermogen worden verwerkt bedraagt eind 2017 - € 33,1 miljoen ten opzichte van - € 44,5 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.
Eind 2017 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 77,4 (31/12/16: € 72,2). De EPRA NAW daarentegen bedraagt € 84,0 (2016: € 81,9) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate op 31 december 2017 bedroeg € 96,00 hetzij een premie van 13,1%.

Eind 2017 bedraagt de schuldgraad na de gerealiseerde verkopen van de 5 logistieke panden en de Zwitserse portefeuille, en na de aankoop van het gebouw Mercator en de 2 retailpanden te Stadlau, 57,1% (58,1% per eind 2016), en dit na betaling van € 24,2 miljoen dividend over het boekjaar 2016. Er blijven € 5,7 miljoen beschikbare liquide middelen op de balans per 31 december 2017; deze middelen laten intrinsiek een verdere afbouw van de schuldgraad toe tot 56,6%.

Dit betekent dat de nominale **financiële schulden** opgenomen in de balans per 31/12/2017 € 540,4 miljoen bedragen, wat quasi constant is ten opzichte van € 541,1 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

6. Classificatie vastgoedcertificaat Lux Airport als vastgoedbelegging

In de loop van 2017 nam het belang van Leasinvest Real Estate (via Leasinvest Immo Lux) in vastgoedcertificaat Lux Airport toe tot boven de drempel van twee derden van de in omloop zijnde certificaten. Volgens de waarderingsregels mag dit belang niet langer als een financieel vast actief beschouwd worden, maar als een vastgoedbelegging. Dit heeft, naast de herrubricering op het actief van de balans, nog twee gevolgen:

1) Vanaf 2017 worden uitgekeerde coupons, zij het een kapitaals- of interestcoupon, steeds als huurinkomst erkend. In het verleden was dit in het geval van een interestcoupon als financiële inkomst en in het geval van een kapitaalscoupon rechtstreeks in het eigen vermogen ("OCI"). Dit geeft een positief effect van € 1,3 miljoen op de huurinkomsten van 2017.
2) Tot in 2017 werden de herwaarderingen naar de reële waarde steeds rechtstreeks via het eigen vermogen ("OCI") verwerkt. Doordat Lux Airport voortaan als vastgoedbelegging wordt beschouwd, dient de historisch opgebouwde herwaarderingsreserve in het eigen vermogen éénmalig in 2017 door de resultatenrekening (portefeuilleresultaat) gerecycleerd worden. Dit heeft een éénmalig positief effect op het portefeuilleresultaat 2017 van € 8,1 miljoen.

7. Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2017

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sedert de afsluiting van het boekjaar 2017.

8. Bestemming van het resultaat – dividenduitkering

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om een dividend uit te keren aan de 4.938.870 deelgerechtigde aandelen van bruto € 5,00 (2016: € 4,90) en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 3,50 (2016: € 3,43).

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 22 mei 2018 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 21 vanaf 28 mei 2018 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.
De Ex-date is 24/05/2018 en de Record date is 25/05/2018.

9. Verklaring zonder voorbehoud Commissaris

De commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door dhr. Joeri Klaykens, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.

10. Financiële kalender

30/03/2018	Jaarlijks financieel verslag 2017
17/05/2018	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2018)
22/05/2018	Jaarvergadering aandeelhouders
28/05/2018	Betaalbaarstelling dividend
24/05/2018	Ex-date
25/05/2018	Record date
23/08/2018	Halfjaarlijks financieel verslag 2018
20/11/2018	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2018)
21/02/2019	Bekendmaking jaarresultaten 2018 (31/12/2018)

11. Jaarlijks financieel verslag

voor Jaarlijks financieel verslag 2016

Het jaarlijks financieel verslag betreffende het boekjaar 2017, in de vorm van een brochure die de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omvat, is beschikbaar vanaf 30/03/2018 (PDF online op de website) en kan op eenvoudige aanvraag worden bekomen op het volgend adres:

Leasinvest Real Estate Comm. VA
Schermersstraat 42 (administratieve zetel), 2000 Antwerpen
T +32 3 238 98 77 - F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be (investor relations • verslagen)

Voor meer informatie, contacteer

Leasinvest Real Estate
JEAN-LOUIS APPELMANS
Chief Executive Officer
T: +32 3 238 98 77
E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

Leasinvest Real Estate
MICHEL VAN GEYTE
Chief Investment Officer
T: +32 3 238 98 77
E: michel.van.geyte@leasinvest.be

Over LEASINVEST REAL ESTATE Comm.VA

Openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (OGVV) Leasinvest Real Estate Comm.VA 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 € 903 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (54%), België (35%) en Oostenrijk (11%).
Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.
De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 475 miljoen (waarde 21/02/2018).

BIJLAGE 1: Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren[5]

EPRA Winst

EPRA Winst (€ 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	**47 545**	**29 436**
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	**9,63**	**5,96**
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	**-20 042**	**-1 561**
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-22 348	1 462
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	2 798	-3 583
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-492	560
(viii) Uitgestelde belastingen	0	
EPRA Resultaat	**27 503**	**27 875**
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 935 478
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	**5,57**	**5,65**

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
NAW volgens de financiële staten	**382 206**	**356 407**
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	**77,4**	**72,2**
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	32 630	48 152
EPRA NAW	**414 836**	**404 559**
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 935 478
EPRA NAW per aandeel (in €)	**84,0**	**82,0**

EPRA Triple Netto Actief Waarde

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAW	**414 836**	**404 559**
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-32 630	-48 152
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-1 245	-6 349
EPRA NNAW	**380 961**	**350 058**
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 935 478
EPRA NNAW per aandeel (in €)	**77,1**	**70,9**

[5] Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA NIR & EPRA Aangepast NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		31/12/2017	31/12/2016
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		**902 994**	**859 931**
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-54 400	-30 663
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		**848 594**	**829 268**
Impact RW van geschatte mutatierechten en-kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-518	444
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		7 598	9 167
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	**B**	**855 674**	**838 435**
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		56 892	56 540
Vastgoedkosten geannualiseerd		**-12 253**	**-10 933**
Geannualiseerde netto huurinkomsten	**A**	**44 639**	**45 607**
Gratuïteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		293	317
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	**C**	**44 932**	**45 924**
EPRA NIR	**A/B**	**5,22%**	**5,44%**
EPRA Aangepast NIR	**C/B**	**5,25%**	**5,48%**

EPRA Huurleegstand 2017

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2017			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m²)		163 581	132 831	188 733	485 1
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	**A**	**1,90**	**0,26**	**0,53**	**2,69**
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	**B**	**24,03**	**4,13**	**23,57**	**51,73**
EPRA Huurleegstand	**A/B**	**7,91%**	**6,30%**	**2,25%**	**5,20%**

EPRA Huurleegstand 2016

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2016			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m²)		110 897	162 011	176 977	449 885
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	**A**	**1,24**	**0,17**	**0,22**	**1,63**
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	**B**	**19,34**	**9,38**	**28,15**	**56,87**
EPRA Huurleegstand	**A/B**	**6,41%**	**1,81%**	**0,78%**	**2,87%**

EPRA kostratio

EPRA kostratio (€ 1 000)		31/12/2017	31/12/2016
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		**-3 213**	**-2 554**
Vastgoedkosten		-9 922	-9 438
Algemene kosten van de vennootschap		-2 913	-3 220
Andere operationele kosten en opbrengsten		-453	1
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	**A**	**-16 501**	**-15 211**
Directe leegstandskosten		1 226	1 080
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	**B**	**-15 275**	**-14 131**
Huurinkomsten	**C**	**56 892**	**56 647**
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	**A/C**	**-29,00%**	**-26,85%**
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	**B/C**	**-26,85%**	**-24,95%**

BIJLAGE 2: Detail van de berekeningen van de Alternatieve Performantie Maatstaven[6] (APMs) die worden gehanteerd door Leasinvest Real Estate[7]

Resultaat op de Portefeuille

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	31/12/2017	31/12/2016
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	**-2 798**	**3 093**
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	24 594	-528
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-2 246	0
Resultaat op de Portefeuille	**19 550**	**2 565**

Netto Resultaat – aandeel groep (bedrag per aandeel)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2017	31/12/2016
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	**47 545**	**29 436**
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 935 478
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	**9,63**	**5,96**

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

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	31/12/2017	31/12/2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (€ 1000)	**382 206**	**356 407**
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 935 478
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	**77,4**	**72,2**

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

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/12/2017	31/12/2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (€ 1000)	**382 206**	**356 407**
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	921 141	876 747
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	902 994	859 931
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	**18 147**	**16 816**
TOTAAL	**400 353**	**373 223**
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 935 478
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	**81,1**	**75,6**

[6] 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.
[7] [7] Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/12/2017 vs. 31/12/2016	31/12/2016 vs. 31/12/2015
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	**56 468**	**50 113**
Uit te sluiten variaties 2016 - 2017	1 962	5 407
- Variaties als gevolg van acquisities	3 579	6 048
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-1 617	-641
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	**56 892**	**56 468**
Variatie like for like (€ 1000)	**-1 538**	**948**
Variatie like for like (%)	**-2,7%**	**1,9%**

Gemiddelde financieringskost in %

Gemiddelde financieringskost in %	31/12/2017	31/12/2016
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-14 905	-13 654
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 127	-1 309
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-16 032	-14 963
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	536 071	515 417
Gemiddelde financieringskost in %	**2,99%**	**2,90%**

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2017	31/12/2016
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	**47 545**	**29 880**
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	**10 513**	**-12 246**
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	518	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	11 368	-9 068
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-1 725	-3 178
Variatie in de reserve voor eigen aandelen	281	
Overige	71	
Globaal resultaat - aandeel groep	**58 058**	**17 634**
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 935 478
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	**11,76**	**3,57**