

Leasinvest Real Estate

- Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over het eerste kwartaal van het boekjaar 2017 (01/01/2017-31/03/2017)
- Verslag van de buitengewone en gewone algemene vergaderingen van 15 mei 2017

I. Tussentijdse verklaring over het eerste kwartaal van het boekjaar 2017

Highlights: In lijn met de verwachtingen vertonen de cijfers over het voorbije kwartaal een lichte daling van de EPRA Winst* als gevolg van tijdelijke leegstand door herontwikkelingen in de vastgoedportefeuille; de operationele parameters blijven positief:

- Hoge bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 95,6%
- Resterende duur van de huurcontracten bedraagt 4,68 jaar
- Stabiele waarde van de vastgoedportefeuille over het afgelopen kwartaal (€ 864,0 miljoen; +0,5%)
- De huurinkomsten over Q1 2017 blijven stabiel tegenover Q1 2016 op € 14,3 miljoen
- EPRA Winst^{1*} Q1 2017 is licht gedaald ten opzichte van Q1 2016 en bedraagt € 6,1 miljoen (-6,2%)
- EPRA NAW* (aandeel groep) per aandeel bedraagt € 83,7
- Versterking van de geografische diversificatie met de acquisitie van kantoorgebouw Mercator in het Groothertogdom Luxemburg
- Geplande desinvesteringen van diverse logistieke panden in België in het kader van de verderzetting van de strategische focus

1. Activiteitenverslag periode 01/01/17- 31/03/17

ONTWIKKELINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Herpositionering Boomerang Strassen shoppingcenter

De retailsite van 22.721 m², gelegen aan de Route d'Arlon in Strassen, zal gedeeltelijk herontwikkeld worden naar een retailpark dat naast winkels ook een restaurant zal omvatten. Deze site wordt het grootste retailpark in de Luxemburgse periferie 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 zal worden opgeleverd.

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

België

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. In de loop van het eerste kwartaal 2017 werden bijkomende overeenkomsten afgesloten (zie verder). Een deel van de overblijvende kantoorruimte zal ingericht worden 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 ons toelaat waarde te creëren.

Lopende ontwikkelingen in Brussel CBD - Treesquare en Montoyer 63

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. 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.

VERHURINGEN

Groothertogdom Luxemburg

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 30/04/2026.

Diverse huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten konden ook worden afgesloten voor de Knauf shoppingcentra te Schmiede en Pommerloch, waardoor de bezettingsgraad van beide shoppingcentra hoog blijft.

België

Naast het afsluiten van een aantal nieuwe huurovereenkomsten voor kleinere tot middelgrote oppervlakten kon voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis de hernieuwing van de huurovereenkomst met een bestaande huurder voor 3.856 m² kantoren (tot 30/06/2024) afgesloten worden.

Voor Motstraat Mechelen werd er reeds 750 m² van de overblijvende kantoorruimte verhuurd op het einde van het eerste kwartaal hetgeen betekent dat het nieuw business centerconcept goed aanslaat.

In het Brixton Business Park te Zaventem werden voor het retailgedeelte vier huurovereenkomsten met bestaande retailers verlengd voor een periode van 9 jaar (tot 27/04/2027).

Oostenrijk

In het Frun® Park te Asten konden tenslotte twee huurverlengingen met retailers worden afgesloten tot 09/2023.

2. Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/03/2017	31/03/2016	31/12/2016
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	863 997	871 693	859 931
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	936 355	941 227	930 689
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	880 910	888 796	876 747
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,65%	6,88%	6,78%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,53%	6,75%	6,65%
Bezettingsgraad (5) (6)	95,6%	97,01%	96,8%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,68	4,55	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 31/03/2017.
- (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), SPG Innercity (Zwitserland) en BAR (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 2017 omvat 33 sites (inclusief activa bestemd voor verkoop & de projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 449.885 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over: het Groothertogdom Luxemburg (49% van de portefeuille), België (42%), Zwitserland (5%) en Oostenrijk (4%).

De reële waarde van de directe vastgoedportefeuille bedraagt € 864,00 miljoen eind maart 2017 t.o.v. € 859,93 miljoen eind december 2016. Deze stijging wordt in hoofdzaak verklaard door de herwaardering van de lopende projectontwikkelingen. Het aandeel retail van de vastgoedportefeuille bedraagt op heden 48%, het aandeel kantoren 37% en het aandeel logistiek 15%.

De reële waarde van de globale vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bedraagt per eind maart 2017 € 936,4 miljoen ten opzichte van € 930,7 miljoen per jaareinde 2016.

Eind 2016 werden drie logistieke panden (Heesterveldweg in Tongeren, Nijverheidsstraat in Wommelgem en Canal Logistics fase 1 nabij Brussel) reeds geclassificeerd van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop in overeenstemming met IFRS 5; in de loop van het eerste kwartaal werden twee logistieke panden (Prins Boudewijnlaan Kontich en Vierwinden Park in Zaventem) bijkomend geclassificeerd onder activa bestemd voor verkoop. Hierdoor daalt het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie (exclusief projecten en activa bestemd voor verkoop) o.b.v. reële waarde naar 6,65% (tegenover 6,78% eind 2016), en o.b.v. investeringswaarde naar 6,53% (tegenover 6,65% eind 2016).

Kerncijfers Balans	31/03/2017	31/03/2016	31/12/2016
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	368 491	356 376	356 407
Netto actief aandeel groep per aandeel*	74,6	72,2	72,2
Netto actief aandeel groep per aandeel obv investeringswaarde*	78,0	75,7	75,6
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA*	83,7	82,2	81,9
Totaal activa (€ 1.000)	981 685	989 508	988 441
Financiële schuld	526 010	539 557	541 064
Financiële schuldgraad (conform wettelijke regelgeving GVV)	56,90%	57,68%	58,05%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,69	3,13	3,94
Gemiddelde kost van de schuld*	2,92%	2,89%	2,90%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	6,05	6,46	6,30

Kerncijfers Resultatenrekening	31/03/2017	31/03/2016
Huurinkomsten (€ 1.000)	14 266	14 217
Netto huurresultaat per aandeel	2,89	2,88
EPRA Winst (€ 1.000) (1)*	6 088	6 487 ²
EPRA Winst per aandeel*	1,23	1,31
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	3 488	4 463
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	0,71	0,90
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000) (2)	12 084	-5.460
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel	2,23	-1,11

- (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) Globaal resultaat = comprehensive income.

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN*	31/03/2017	31/12/2016
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	1,23	5,65
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	83,7	82,0
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (3)	73,9	70,9
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	5,48%	5,82%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	5,48%	5,86%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	4,0%	2,87%
EPRA Kostratio (incl. directe leegstandkosten)* (in %) (7)	29,51%	26,85%
EPRA Kostratio (excl. directe leegstandkosten)* (in %) (7)	23,60%	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 afsluitsdatum 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 gratiiteiten 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.

² De EPRA Winst* van maart 2016 werd gecorrigeerd van € 7.056 K naar € 6.487 K teneinde de situatie per kwartaaleinde te kunnen vergelijken; de EPRA Winst van maart 2016 bevatte een eenmalige inkomst uit vastgoedcertificaten die nadien gecorrigeerd werd via de reserves in de jaarcijfers 31/12/2016.

3. Geconsolideerde resultaten periode 01/01/2017 – 31/03/2017

De resultaten van het eerste kwartaal van 2017 liggen in lijn met de vooropgestelde verwachtingen en weerspiegelen de lopende ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille.

De **huurinkomsten** over het voorbije kwartaal bleven stabiel op € 14,3 miljoen (in vgl. met € 14,2 miljoen in Q1 2016) ondanks de toegenomen tijdelijke leegstand na het vrijkomen van het gebouw Montoyer 63 (- € 0,4 miljoen) en de verlenging van een aantal huurcontracten aan aangepaste voorwaarden (Motstraat Mechelen en CFM Luxemburg). Deze daling van de huurinkomsten werd hoofdzakelijk gecompenseerd door de huurcontributie van Frun® Park Asten (+ € 0,7 miljoen) over het voorbije kwartaal. Like-for-like* zijn de huurinkomsten licht gedaald met € 257 K (- 1,9%), voornamelijk in België (-2,5%), als gevolg van de afbraak en heropbouw van het gebouw Montoyer 63, gecompenseerd door een beperkte stijging van de huurinkomsten in Luxemburg (+0,5%) en Zwitserland (+0,1%).

De **bruto huurrendementen** van de vastgoedportefeuille zijn licht gedaald in vergelijking met eind 2016 en bedragen 6,65% (6,78% einde 2016) op basis van de reële waarde en 6,53% (6,65% einde 2016) op basis van de investeringswaarde. Deze daling is het gevolg van het overboeken van de panden Prins Boudewijnlaan en Vierwinden Park naar activa bestemd voor verkoop; deze panden vallen bijgevolg buiten de berekeningsperimeter van de gemiddelde huurrendementen. De **bezettingsgraad** is licht gedaald van 96,8% eind 2016 naar 95,6% in Q1 2017 door een beperkte toename van vrijgekomen huuroppervlakte binnen de portefeuille in exploitatie.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is licht toegenomen van € 859,9 miljoen per eind 2016 tot € 864,0 miljoen dankzij kapitaalsbestedingen aan de lopende herontwikkelingsprojecten.

De **vastgoedkosten** zijn in verhouding met de aangroei van de vastgoedportefeuille licht toegenomen van - € 2,4 miljoen eind Q1 2016 naar - € 2,6 miljoen, voornamelijk door hogere leegstandkosten in vergelijking met vorig jaar gezien het vrijkomen van het gebouw Montoyer 63 in functie van de afbraak en heropbouw.

Het **resultaat op de portefeuille*** eind maart 2017 bedraagt - € 1,1 miljoen in vergelijking met - € 2,0 miljoen eind Q1 2016 (€ +928 K).

Het **financieel resultaat** bedraagt - € 5,3 miljoen eind Q1 2017 in vergelijking met - € 3,4 miljoen voor dezelfde periode vorig boekjaar. De interestkosten zijn licht gestegen (van - € 3,2 miljoen naar - € 3,5 miljoen) met een licht dalende kredietomloop; de gemiddelde kost van de schuld* neemt dan ook toe van 2,89% eind Q1 2016 naar 2,92%. De variaties in reële waarde van de financiële instrumenten bedragen - € 1,5 miljoen voornamelijk als gevolg van een eenmalige herberekening van de negatieve carry forward van de foreign exchange component binnen de cross-currency swaps ten voordele van de interestcomponent op deze swaps.

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

Het **netto resultaat** over Q1 2017 bedraagt € 3,5 miljoen t.o.v. € 4,5 miljoen eind Q1 2016. In termen van netto resultaat per aandeel* geeft dit resultaat een verhouding van € 0,71 per aandeel op eind Q1 2017 tegenover € 0,90 eind Q1 2016.

De **EPRA Winst*** bedraagt € 6,1 miljoen op 31 maart 2017, tegenover € 6,5 miljoen op 31 maart 2016. Per aandeel komt dit overeen met € 1,23 op 31 maart 2017 ten opzichte van € 1,31 op 31 maart 2016.

Op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 368,5 miljoen (31/12/2016: € 356,4 miljoen) als gevolg van de toegenomen reserves met € 12,1 miljoen. Eind maart bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 74,6 ten opzichte van € 72,2 eind december 2016. Het EPRA netto actief per aandeel* (exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten) stijgt eveneens en bedraagt per eind maart 2017 € 83,7 per aandeel ten opzichte van € 81,9 per aandeel eind december 2016.

Eind maart 2017 bedraagt de schuldgraad 56,90% in vergelijking met 58,05% eind 2016.

4. Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van de periode 01/01/2017- 31/03/2017

4.1. Mercator: acquisitie van een kantoorgebouw in Luxemburg

Op 03/05/2017 heeft Leasinvest Immo Lux NV, Luxemburgse dochteronderneming van Leasinvest Real Estate, 100% van de aandelen van de vennootschap Mercator Sàrl verworven, eigenaar van het kantoorgebouw gelegen aan de route d'Arlon, nr. 110–112 in de Stad Luxemburg.

Het gebouw aangehouden door die vennootschap omvat 8.641 m² kantoren, verdeeld over 5 verdiepingen en 104 parkeerplaatsen, en geniet van een uitstekende ligging in de hoofdstad van het Groothertogdom aan de route d'Arlon, één van de belangrijkste toegangswegen naar Luxemburg Stad.

De waarde van het pand bedraagt € 35 miljoen, een bedrag in lijn met de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert. Het bruto huurrendement op basis van een volledige bezetting wordt geschat op 6,75%.

Het gebouw is op heden voor 42% verhuurd aan een jaarlijkse huurprijs van € 1,06 miljoen.

Het commercieel beheer van dit pand zal rechtstreeks door Leasinvest Immo Lux worden waargenomen, die de opdracht heeft de bezettingsgraad te verhogen en die op lange termijn hoog te houden.

Deze investering heeft eveneens tot doel de geografische diversificatie van de portefeuille naar Luxemburg te versterken.

4.2. Geplande desinvesteringen van enkele logistieke panden in België

Na haar succesvolle geografische diversificatie naar het Groothertogdom Luxemburg sedert 2006, verder geconcretiseerd door de verwerving van retailpanden in 2014 in Zwitserland en in Oostenrijk in 2016, werden een aantal logistieke / semi-industriële panden, in België gelegen, niet langer als strategisch beschouwd zodat er, zoals reeds eerder aangekondigd, uitgekeken werd naar opportuniteiten om deze logistieke panden te desinvesteren.

Vierwinden te Zaventem/Nossegem

Begin april werd er een verkoopovereenkomst ondertekend betreffende de resterende panden gelegen in het semi-industrieel bedrijvenpark "Vierwinden" te Zaventem/Nossegem, met een totale oppervlakte van 7.098 m². Er wordt verwacht dat de notariële verkoopakte midden juni 2017 ondertekend zal worden.

Prins Boudewijnlaan te Kontich

Einde maart werd een akkoord gesloten onder een aantal opschortende voorwaarden voor de verkoop van het distributiecentrum gelegen aan de Prins Boudewijnlaan 7 te Kontich. Er wordt verwacht dat de notariële verkoopakte getekend zal kunnen worden in de loop van de maand december 2017.

5. Vooruitzichten boekjaar 2017

Zoals reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2016 en behoudens uitzonderlijke omstandigheden, verwacht de vennootschap een lager netto resultaat en EPRA Winst te realiseren in 2017 in vergelijking met 2016, dit gezien de verschillende desinvesteringen van logistieke gebouwen gepland in 2017 en ervan uitgegaan dat er zich naast de bovenvermelde investering Mercator geen bijkomende compenserende herinvesteringen zouden concretiseren. Daarnaast wordt rekening gehouden met een tijdelijke daling aan huurinkomsten, te wijten aan de volledige renovatie van

de gebouwen Treesquare en Montoyer 63 te Brussel. Niettegenstaande deze evolutie verwacht de vennootschap het dividend over 2017 minimaal op hetzelfde niveau van dat van 2016 te behouden.

II. Verslag van de buitengewone en gewone algemene vergaderingen van 15 mei 2017

1. Buitengewone algemene vergadering

De buitengewone algemene vergadering is op 15 mei 2017 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 gereguleerde 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, 1^{ste} W. Venn bevestigd.

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

2. Gewone algemene vergadering

2.1 Goedkeuringen en kwijtingen

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 15 mei 2017 heeft de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen van Leasinvest Real Estate, afgesloten op 31 december 2016, met inbegrip van de resultaatsbestemming, en het remuneratieverslag met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, dat een specifiek onderdeel vormt van het jaarverslag, goedgekeurd. Zij heeft eveneens de jaarrekening per 31 december 2016 van de per 1 januari 2017 overgenomen vennootschap T&T Koninklijk Pakhuis NV goedgekeurd.

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 15 mei 2017 heeft eveneens kwijting verleend, bij afzonderlijke stemming, aan de enige en in de statuten aangestelde zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, evenals aan haar vaste vertegenwoordiger de heer Jean-Louis Appelmans, voor de uitoefening van het bestuursmandaat, alsook aan de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA en haar aansprakelijke vertegenwoordiger Pierre Vanderbeek voor de uitoefening van zijn controleopdracht gedurende het voorbije boekjaar.

Tenslotte werd ook kwijting verleend aan de bestuurders van de overgenomen vennootschap T&T Koninklijk Pakhuis NV.

Er werd daarenboven 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.

2.2 Dividend boekjaar 2016

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 15 mei 2017 heeft op voorstel van de zaakvoerder besloten om op 22 mei 2017 een dividend uit te keren van bruto € 4,90 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 3,43.

De betaling van het dividend zal gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 20 vanaf 22 mei 2017 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof Petercam.

3. 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 18/05/2015 voor een duur van twee jaar tot de jaarvergadering van 2017, en van Guy van Wymersch-Moons, benoemd tot bestuurder vanaf 21/01/2006 en in 2014 herbenoemd tot de jaarvergadering van 2017, te verlengen tot de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018.

4. Wijziging samenstelling van het executief comité

4.1. Aanstelling van een co-CEO en co-afgevaardigd bestuurder

De algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV heeft met ingang van 15 mei 2017 Michel Van Geyte, Chief Investment Officer, aangesteld als co-Chief Executive Officer en co-afgevaardigd bestuurder van de statutaire zaakvoerder.

4.2. Wijziging CFO

Tim Rens werd aangeworven als Chief Financial Officer ter vervanging van Piet Vervinckx die zijn functie heeft neergelegd op 12 mei 2017.

Tim Rens is handelsingenieur en bedrijfsrevisor en beschikt over een gedegen ervaring in financiële audit en meer bepaald inzake beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. Hij was gedurende bijna 12 jaar werkzaam bij Deloitte, waarvan de laatste jaren als Senior Audit Manager.

Voor meer informatie, contact:

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 Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

Over Leasinvest Real Estate Comm.VA

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels en kantoren in het Groothertogdom Luxemburg, België, Zwitserland en Oostenrijk.

Op heden (inclusief de recente acquisitie) bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest € 895 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (51%), België (40%), Zwitserland (5%) en Oostenrijk (4%). Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De totale directe portefeuille is geïnvesteerd in retail (46%), kantoren (40%) en logistiek (14%).

De GVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van meer dan € 520 miljoen (waarde 12/05/2017).

Bijlage I: Reconciliatietabellen gehanteerde EPRA APMs per 31 maart 2017:

EPRA Winst (€ 1 000)	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2016
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	3 488	31 118	4 463
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	0,71	6,30	0,90
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	2 600	-3 243	2 024
Uit te sluiten:			
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 072	528	2 000
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-3 093	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	1 528	-678	24
EPRA Resultaat	6 088	27 875	6 487
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 935 478	4 935 478
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	1,23	5,65	1,31

EPRA NAW (€ 1 000)	31/03/2017	31/12/2016
NAW volgens de financiële staten	368 491	356 407
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	74,6	72,2
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	44 721	48 152
EPRA NAW	413 212	404 559
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 935 478
EPRA NAW per aandeel (in €)	83,7	82,0

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/03/2017	31/12/2016
EPRA NAW	413 212	404 559
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-44 721	-48 152
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-3 320	-6 349
EPRA NNAW	365 171	350 058
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 935 478
EPRA NNAW per aandeel (in €)	73,9	70,9

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		31/03/2017	31/12/2016
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		863 997	859 931
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-34 868	-30 663
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		829 129	829 268
Impact RW van geschatte mutatierechten en-kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	444
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		9 167	9 167
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	838 296	838 435
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		56 050	56 540
Vastgoedkosten geannualiseerd		-10 139	-10 933
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	45 911	45 607
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		47	317
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	45 958	45 924
EPRA NIR	A/B	5,48%	5,44%
EPRA Aangepast NIR	C/B	5,48%	5,48%

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/03/2017			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuropervlaktes (in m ²)		110 897	162 011	176 977	449 885
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	1,58	0,31	0,39	2,28
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	19,32	9,47	28,14	56,93
EPRA Huurleegstand	A/B	8,15%	3,27%	1,39%	4,00%

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2016			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuropervlaktes (in m ²)		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		31/03/2017	31/12/2016	31/03/2016
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-666	-2.554	-576
Vastgoedkosten		-2 618	-9 438	-2 424
Algemene kosten van de vennootschap		-826	-3 220	-662
Andere operationele kosten en opbrengsten		-100	1	-113
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-4 210	-15 211	-3 775
Directe leegstandskosten		843	1.080	331
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-3 367	-14 131	-3 444
Huurinkomsten	C	14 266	56 647	14 217
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-29,51%	-26,85%	-26,55%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-23,60%	-24,95%	-24,22%

Bijlage II: Reconciliatietabellen gehanteerde overige APMs per 31 maart 2017:

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2016
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	3 093	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 072	-528	-2 000
Latente belasting op portefeuilleresultaat	0	0	0
Resultaat op de Portefeuille	-1 072	2 565	-2 000

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2016
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	3 488	31 118	4 463
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 938 870	4 938 870
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	0,71	6,30	0,90

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	31/03/2017	31/12/2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap (€ 1000)	368 491	356 407
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 938 870
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	74,6	72,2

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/03/2017	31/12/2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap (€ 1000)	368 491	356 407
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	880 910	876 747
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	863 997	859 931
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	16 913	16 816
TOTAAL	385 404	373 223
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 938 870
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	78,0	75,6

	31/03/2017 vs. 31/03/2016	31/12/2016 vs. 31/12/2015
Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)		
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	13 860	50 113
Uit te sluiten variaties 2015 - 2016	565	5 407
- Variaties als gevolg van acquisities	657	6 048
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-92	-641
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	14 168	56 011
Variatie like for like (€ 1000)	-257	491
Variatie like for like (%)	-1,9%	1,0%

Gemiddelde financieringskost in %	31/03/2017	31/12/2016
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-14 360	-13 654
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 012	-1 309
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-15 372	-14 963
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	527 083	515 417
Gemiddelde financieringskost in %	2,92%	2,90%