



Gereguleerde informatie onder embargo tot 17/11/15 – 7.30u

Leasinvest Real Estate – Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over het derde kwartaal van het boekjaar 2016 (01/07/2016-30/09/2016)

- Investering in retail in 4^{de} land nl. Oostenrijk
- De positieve verwachtingen voor 2016 worden bevestigd door de gerealiseerde cijfers 30/09
- Stijging geïnde huurinkomsten van € 37,6 miljoen tot € 42,2 miljoen (+12%)
- Het netto courant resultaat op 30/09 is gestegen tot € 23,5 miljoen of € 4,77 per aandeel; een stijging van 27% t.o.v. 30/09/2015
- Het nettoresultaat is licht toegenomen van € 25,4 miljoen tot € 25,7 miljoen of € 5,20 per aandeel (+1%)
- Hoge bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 97,5%
- Globale vastgoedportefeuille¹ bedraagt € 893 miljoen na verkoop van het opgeleverde project Royal 20
- Netto actief (aandeel groep) per aandeel EPRA bedraagt € 82,2
- De schuldgraad is per 30/09 gedaald tot 55,7%
- Herontwikkelingen in België en Luxemburg blijven op schema

1. Activiteitenverslag periode 01/07/2016-30/09/2016

EPRA Gold Award voor Jaarlijks financieel verslag 2015



Voor de 4^e maal op een rij heeft Leasinvest Real Estate een EPRA Gold Award ontvangen voor haar Jaarlijks financieel verslag 2015. De award wordt toegekend aan beursgenoteerde vastgoedondernemingen die de Best Practices Recommendations van EPRA navolgen, met het oog op transparantie en vergelijkbaarheid van gegevens.

¹ De globale vastgoedportefeuille bestaat uit de directe (gebouwen) en de indirecte (vnl. participatie in Retail Estates) vastgoedportefeuille.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 17/11/2016 – 7.30u

Gebouwen in herontwikkeling

Het kantoorgebouw gelegen Square de Meeus (Brussel) werd volledig afgebroken en de bouwwerken zijn in september 2016 aangevangen. Het bouwproject heeft de naam **Treesquare** gekregen wegens de groene oase die gelegen is op de square. Het duurzaam kantoorgebouw zal opgeleverd worden in Q4 2017. Tegen dan wordt verwacht dat het gebouw volledig zal verhuurd zijn.

De huidige huurder in het gebouw **Montoyer 63** (Brussel) zal het huidige kantoorgebouw verlaten in de loop van de maand december 2016. De afbraakwerken zullen aanvangen in Q1 2017 en de oplevering van het nieuwe kantoorgebouw is voorzien Q2 2018. Ter informatie wordt vermeld dat bij oplevering het Europees Parlement ikv een ondertekend vruchtgebruikovereenkomst voor 21 jaar zijn intrede zal doen.

De verbouwingswerken van de 1^{ste} fase in het **Retail Park Strassen** (Luxemburg) werden aangevangen en zullen beëindigd worden in Q2 2017. De zittende huurders hebben hun huurcontracten verlengd.

Huurverlengingen

In het derde kwartaal 2016 werd de verlenging voor de helft van de kantoorruimte met de bestaande huurder getekend voor het kantoorgebouw gelegen in het Raghen Park te Mechelen. Een deel van de resterende kantooroppervlakte zal ingericht worden tot een business center naar het voorbeeld van The Crescent in Anderlecht en Gent. Voor het andere deel zullen nieuwe huurders worden gezocht.

2. Kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	30/09/16	30/09/15	31/12/15
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	819.505	756.721	869.361
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	892.724	825.363	939.786
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	835.283	771.050	886.390
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,88%	7,23%	6,88%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,75%	7,10%	6,75%
Bezettingsgraad (5) (6)	97,50%	97,31%	95,80%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,25	5,19	4,59

(1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder IFRS voorgesteld onder financiële leasing onder IFRS.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 17/11/2016 – 7.30u

- (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 obv de beurskoers op 30/09/2016.
- (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 / DTZ Winssinger / Stadim / SPG Intercity.
- (5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de activa bestemd voor verkoop.
- (6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

	30/09/16	30/09/15	31/12/15
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	349.997	356.013	362.405
Aantal uitgegeven aandelen	4.938.870	4.938.870	4.938.870
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.935.478	4.935.478	4.935.478
Netto actief aandeel groep per aandeel	70,9	72,1	73,4
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	74,1	75,0	76,9
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	82,2	79,7	81,3
Totaal activa (€ 1.000)	939.754	862.465	976.302
Financiële schuld	489.233	445.482	532.249
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/2010)	55,72%	53,29%	58,03%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	2,73	2,49	2,96
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,95%	3,53%	3,27%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	6,35	6,55	6,58

	30/09/16	30/09/15	31/12/15
Huurinkomsten (€ 1.000)	42.171	37.600	50.455
Netto huurresultaat per aandeel	8,54	7,61	10,22
Netto courant resultaat (€ 1.000) (1)	23.528	18.487	25.564
Netto courant resultaat per aandeel (1)	4,77	3,74	5,18
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	25.654	25.391	30.618
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	5,20	5,14	6,20
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	10.783	42.062	48.901
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	2,18	8,52	9,90

- (1) Het 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.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 17/11/2016 – 7.30u

3. Geconsolideerde resultaten periode 01/01/16-30/09/16

De **huurinkomsten** zijn dankzij de acquisitie van T&T Koninklijk Pakhuis einde 2015 toegenomen en bedragen eind september 2016 € 42,17 miljoen in vergelijking met € 37,6 miljoen eind september 2015 (toename 12%). Bij gelijkblijvende portefeuille 'like-for-like' blijven de huurinkomsten stabiel (toename met 0,6% of € 228 duizend in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar; excl. ontvangen huurgaranties en huurkortingen).

De **bruto huurrendementen** zijn onveranderd in vergelijking met eind 2015 en bedragen 6,88% (idem einde 2015) op basis van de reële waarde en 6,75% (idem einde 2015) op basis van de investeringswaarde.

De **bezettingsgraad**² bedraagt op het einde van het derde kwartaal 97,50% (eind 2015: 95,80%). De toename over het lopende boekjaar wordt verklaard door gerealiseerde verhuringen in verschillende gebouwen (o.a. het gebouw Monnet dat na renovatie in 2015 progressief volledig werd herverhuurd).

De **reële waarde**³ van de directe vastgoedportefeuille is licht gedaald en bedraagt € 819,51 miljoen einde september 2016 t.o.v. € 869,36 miljoen eind december 2015, dit blijft in hoofdzaak te verklaren door de gerealiseerde verkopen van het opgeleverde gebouw Royal 20 (boekwaarde 31/12/2015 € 50,75 miljoen) en het logistieke gebouw Mechelen Zeutestraat (op 31/12/2015 gewaardeerd aan een reële waarde van € 4,39 miljoen).

De **vastgoedkosten** zijn in lijn met de aangroei van de vastgoedportefeuille licht toegenomen van - € 6,38 miljoen eind september 2015 naar - € 7,18 miljoen, voornamelijk door hogere technische kosten en toegenomen beheersvergoedingen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (relatieve toename 12,6%).

Het **resultaat op de verkoop van de vastgoedbeleggingen** eind september 2016 bedraagt € 4,34 miljoen (in vergelijking met € 0,46 miljoen einde Q3 2015) dankzij de gerealiseerde meerwaarde op de verkopen van de panden Royal 20 enerzijds (meerwaarde € 4,32 miljoen, na € 5,28 miljoen ontwikkelingsinvesteringen 2016 en € 1,66 miljoen commerciële kosten bij de realisatie van de verkoop) en Mechelen Zeutestraat anderzijds (meerwaarde € 18 duizend).

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 30 september 2016 bedraagt - € 1,3 miljoen in vergelijking met een positieve waardeschommeling van € 11,25 miljoen per 30 september 2015. Hierbij dient vermeld dat dit portefeuilleresultaat in 2015 gevoelig beïnvloed werd door een tussentijdse niet-gerealiseerde meerwaarde op de Luxemburgse projecten Royal 20 en Monnet in functie van hun percentage of completion (€ 10,47 miljoen per 30/09/2015) enerzijds, en een positieve impact van de koersstijging van de Zwitserse Frank op de waardering van de Zwitserse panden in de portefeuille (€ 4,4 miljoen per 30/09) anderzijds. Tegenover de waardetoeename van de Zwitserse panden stond vorig jaar een evenredige stijging (- € 4,07 miljoen) van de reële waarde van de financiële instrumenten ter afdekking van het wisselkoersrisico waardoor deze waardevermindering bijna integraal werd tenietgedaan in de financiële resultaten op 30/09/2015.

² In de berekening van de bezettingsgraad worden de projecten in ontwikkeling niet opgenomen.

³ 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.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 17/11/2016 – 7.30u

Het **financieel resultaat** bedraagt - € 7,25 miljoen eind september 2016 in vergelijking met - € 13,87 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar.

De financiële inkomsten bedragen € 4,26 miljoen en worden in belangrijke mate beïnvloed door de recuperatie van de in 2015 ingehouden roerende voorheffing op het dividend op de aandelen Retail Estates die door Leasinvest Real Estate worden aangehouden en waarbij Leasinvest Real Estate geniet van de door het Grondwettelijk Hof herbevestigde moeder-dochter vrijstelling.

De intrestkosten zijn over het lopende boekjaar tot eind september met € 350 duizend gedaald van - € 10,11 miljoen eind september 2015 tot - € 9,76 miljoen op 30/09/2016. De gemiddelde financieringskost daalde hiermee van 3,53% eind september 2015 naar 2,95% (inclusief reserveringskosten op de ongebruikte kredietlijnen van 0,26%) op 30 september 2016. De overige bankkosten op 30/09/2016 belopen - € 1,02 miljoen en zijn stabiel in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva zijn gedaald van - € 4,59 miljoen op 30 september 2015 naar - € 0,73 miljoen vnl. als gevolg van de gestabiliseerde wisselkoers Euro – Zwitserse Frank.

Het **netto courant resultaat**⁴ eind september 2016 bedraagt € 23,65 miljoen (hetzij € 4,77 per aandeel), in vergelijking met een netto courant resultaat van € 18,49 miljoen (hetzij € 3,74 per aandeel) einde september 2015. Deze toename van 27% is vnl. het gevolg van de toegenomen huurinkomsten dankzij de acquisitie van het gebouw Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis einde vorig jaar enerzijds en de daling van de financiële kosten anderzijds.

De **vennootschapsbelasting** is toegenomen van -€ 0,5 miljoen bij de afsluiting van Q3 2016 tot -€ 1,2 miljoen als gevolg van het overnemen en het aanhouden van de vennootschap Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis NV.

Het **netto resultaat** bedraagt € 25,65 miljoen op het einde van het derde trimester 2016 t.o.v. € 25,39 miljoen eind september 2015. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 5,20 per aandeel op eind september 2016, tegenover € 5,14 eind september 2015.

Op het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2016 bedraagt **het eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 350,0 miljoen (jaareinde 2015 € 362,41 miljoen). Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA) bedraagt € 82,2 eind september 2016 in vergelijking met € 81,3 eind 2015.

De **variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva** (IAS 39) die in het eigen vermogen worden verwerkt zijn verder gedaald naar - € 16,6 miljoen als gevolg van de gedaalde swapcurve. De negatieve marktwaarde van de indekkingsinstrumenten die in het eigen vermogen worden verwerkt bedraagt op het einde van het derde trimester - € 55,52 miljoen ten opzichte van - € 38,62 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

Eind september 2016 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 70,9 (31/12/15: € 73,4) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate op 30 september 2016 bedroeg € 106,2 hetzij 49,8 % hoger dan de intrinsieke waarde.

⁴ Het netto courant resultaat wordt berekend als het nettoresultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat enerzijds en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen anderzijds.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 17/11/2016 – 7.30u

Einde september 2016 is na de gerealiseerde verkopen van het gebouw Royal 20 en Zeutestraat Mechelen op het einde van het eerste semester de **schuldgraad** verder gedaald tot 55,72% in vergelijking met 58,03% einde 2015, en dit na betaling van € 23,2 miljoen dividend over het afgelopen boekjaar. Er blijven nog € 9,4 miljoen beschikbare liquide middelen op de balans per 30 september 2016; deze middelen laten intrinsiek een verdere afbouw van de schuldgraad toe tot 55,27%.

Dit betekent dat de nominale **financiële schulden** opgenomen in de balans op 30 september zijn afgenomen tot € 489,2 miljoen ten opzichte van € 532,2 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

4. Belangrijke feiten na de afsluiting van het derde kwartaal 2016

Aankoop retail park Frunpark Asten in Oostenrijk

In haar zoektocht naar een verdere geografische diversificatie heeft Leasinvest Real Estate via haar 100% filiaal Leasinvest Immo Lux SA op 8 november 2016 twee Oostenrijkse vastgoedvennootschappen overgenomen die respectievelijk juridisch en economisch eigenaar zijn van een recent in 2013 gebouwd retailpark genaamd Frun® Park Asten gelegen in Asten/Linz in Oostenrijk. Het betreft een 18.300 m² zeer efficiënt gebouwd retailpark gelegen langs een afrit van de autosnelweg met 26 winkels en 600 parkeerplaatsen. De belangrijkste internationale en lokale huurders zijn o.a. Zeeman, Spar, C&A, NewYorker. Enkele ecologische aspecten van het Retailpark Asten zoals een fotovoltaische installatie en e-bike laadpunten, zijn uniek voor deze regio.

Het retailpark heeft een jaarlijks huurinkomen van € 2,3 miljoen en vertegenwoordigt een globaal investeringsvolume van € 38 miljoen wat niet lager is dan de door de experts geschatte reële waarde.

Jean-Louis Appelmans CEO: *“Na België, het Groothertogdom Luxemburg en Zwitserland is Oostenrijk een groeipool voor Leasinvest Real Estate. Dit succesvol retailpark met ieder jaar een stijgend bezoekersaantal is een verdere aangroei van onze retailportefeuille die nu in totaal 48% vertegenwoordigt van onze geconsolideerde direct aangehouden portefeuille.”*

5. Vooruitzichten

Niettegenstaande de gestarte afbraak en reconstructie van 2 gebouwen in de Brusselse CBD in dit boekjaar, nl. het gebouw Montoyer 63, waarvoor een vruchtgebruikovereenkomst werd afgesloten met het Europees Parlement voor een duur van 21 jaar, en het gebouw Square de Meeûs wat momenteel reeds wordt heropgebouwd na beëindiging van de afbraakwerken, en behoudens uitzonderlijke omstandigheden verwacht de vennootschap en dankzij de acquisitie van het gebouw Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis een hoger netto resultaat en een hoger netto courant resultaat te realiseren in 2016 dan in 2015. De vennootschap verwacht dan ook dat het dividend over 2016 minimaal op hetzelfde niveau behouden kan blijven.



Gereguleerde informatie - Onder embargo tot 17/11/2016 – 7.30u

Voor meer informatie, neem contact op met:

Leasinvest Real Estate

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

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 aankoop) bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest € 857 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (49%), België (41%), Zwitserland (5%) en Oostenrijk (5%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De totale directe portefeuille is geïnvesteerd in retail (48%), kantoren (37%) en logistiek (15%).

De GVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van meer dan € 505 miljoen (waarde 16/11/2016).