

Leasinvest Real Estate – Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over het derde kwartaal van het boekjaar 2017 (01/07/2017-30/09/2017)

1. Samenvatting

- **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
 - Volledige desinvestering van de Zwitserse retailportefeuille en
 - Finaliseren desinvestering van 65% van de logistieke portefeuille in België.
- **De verwachtingen voor 2017 worden bevestigd door de gerealiseerde cijfers op 30/09 (t.o.v. 30/09/16)**
 - Stabiele geïnde huurinkomsten van € 42,1 miljoen t.o.v. € 42,2 miljoen (-0,2%)
 - De EPRA winst¹ op 30/09 is licht gedaald tot € 22 miljoen of € 4,46 per aandeel (-4,1%)
 - Het nettoresultaat is toegenomen van € 25,6 miljoen tot € 29,7 miljoen of € 6,01 per aandeel (+16%)
 - Herontwikkelingen in België en Luxemburg blijven op schema

1. Activiteitenverslag periode 01/07/2017-30/09/2017

DESINVESTERINGEN

Desinvestering logistieke panden in België

Zoals voorheen aangekondigd, was er een akkoord afgesloten voor de desinvestering van drie logistieke gebouwen. In september 2017 werden twee van de in totaal drie erfpachten gevestigd ten gunste van een Duits vastgoedfonds, voor een bedrag van € 40 miljoen. Het betrof de gebouwen Canal Logistics Fase 1 (15/09/2017) en Wommelgem (26/09/2017). De waarde van de totale transactie (incl. 3^e erfpacht – zie verder) ligt in lijn met de reële waarde geschat door de vastgoedexpert.

Op 30/10/2017 werd de 3^e erfpacht gevestigd ten gunste van hetzelfde Duits vastgoedfonds, voor een bedrag van € 20 miljoen voor de SKF site in Tongeren.

Ingevolge deze desinvesteringen zal het Belgische logistieke deel nog slechts bestaan 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 zal in 2017 € 74 miljoen gedesinvesteerd hebben, hetzij 65% van haar globale Belgische logistieke portefeuille geschat op € 111 miljoen (op 30/06/2017). Het percentage logistiek is bijgevolg gedaald van 14% (op 30/06/2017) naar ongeveer 7%.

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.

Voor meer informatie over de globale transactie verwijzen wij naar het desbetreffende persbericht dat werd gepubliceerd op 30/10/2017 laatstleden (www.leasinvest.be - news – persberichten).

ONTWIKKELINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Herontwikkeling Boomerang Strassen shoppingcenter

De herontwikkeling naar een retailpark van de retailsite gelegen aan de Route d'Arlon in Strassen (22.721 m²), verloopt volgens planning. De oplevering van de eerste fase voorzien tegen eind 2017 heeft ondertussen reeds geleid tot het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst met een internationale retailer voor 1.715 m², die zal ingaan op 1/12/2017.

Acquisitie 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 supermarkt verhuurd aan Match - nu aangehouden worden door deze laatste.

België

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

In de Motstraat in Mechelen zijn de werken gestart met betrekking tot het inrichten, op een deel van het gelijkvloers, van een business center naar het succesvolle voorbeeld van The Crescent in Anderlecht en Gent. Het einde van de werken is voorzien voor begin 2018.

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. Voor het project **Treesquare** zijn er negotiaties met enkele potentiële internationale huurders om enkele verdiepingen te verhuren tegen eind 2017/begin 2018.

VERHURINGEN

De bezettingsgraad is gestegen van 91,8% op 30 juni 2017 naar 93,0% op 30 september 2017 en wordt verwacht verder te stijgen in de nabije toekomst.

Groothertogdom Luxemburg

De bezettingsgraad van het gebouw **Mercator** gelegen aan de Route d'Arlon in de Stad Luxembourg, verworven in mei laatstleden, bereikt 60% dankzij een bijkomende verhuurde verdieping. Verregaande onderhandelingen met potentiële huurders zijn lopende en zullen kunnen worden gefinaliseerd tegen eind van het jaar teneinde de rest van het gebouw te verhuren.

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.

In het **Brixton Business Park** te Zaventem werden eveneens op het industriële gedeelte enkele huurovereenkomsten verlengd, wat resulteert in een quasi volledige bezetting.

DIVERSE

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.

2. Kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	30/09/17	30/09/16	31/12/16
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	883 281	819 505	859 931
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	956 426	892 724	930 689
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	900 805	835 283	876 747
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,46%	6,88%	6,78%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,34%	6,75%	6,65%
Bezettingsgraad (5) (6)	93,00%	97,50%	96,77%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,38	4,25	4,37

(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.

(2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedgeskundige 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 30/09/2017.

(3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedgeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

(4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield / DTZ Winssinger / Stadim / SPG Intercity/ Orag.

(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.

	30/09/17	30/09/16	31/12/16
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	371 891	349 997	356 407
Aantal uitgegeven aandelen	4 938 870	4 938 870	4 938 870
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4 938 870	4 935 478	4 935 478
Netto actief aandeel groep per aandeel*	75,3	70,9	72,2
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde*	78,8	74,1	75,6
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA*	82,8	82,2	81,9
Totaal activa (€ 1.000)	1 006 151	939 754	988 441
Financiële schuld	549 725	489 233	541 064
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	58,16%	55,72%	58,05%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,34	2,73	3,94
Gemiddelde financieringskost* (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,93%	2,93%	2,90%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,55	6,35	6,30

	30/09/17	30/09/16	31/12/16
Huurinkomsten (€ 1.000)	42 107	42 171	56 647
Netto huurresultaat per aandeel	8,53	8,54	11,48
EPRA winst* (€ 1.000) (1)	22 019	22 959	27 875
EPRA winst* per aandeel (1)	4,46	4,65	5,65
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	29 666	25 575	29 880
Netto resultaat aandeel groep per aandeel*	6,01	5,18	6,05
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	41 380	10 783	18 126
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel*; OCI per share	8,38	2,18	3,67

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

EPRA PRESTATIE MAATSTAVEN	30/09/17	31/12/16
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	4,46	5,65
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	82,84	81,91
EPRA NNAW* (in € per aandeel) (3)	74,50	70,93
EPRA Netto initieel rendement* (in %) (4)	5,28%	5,82%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	5,32%	5,86%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	6,69%	2,87%
EPRA Kostratio (incl. directe leegstandkosten)* (in %) (7)	26,40%	26,85%
EPRA Kostratio (excl. directe leegstandkosten)* (in %) (7)	23,37%	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 NNAW (triple Netto Actief Waarde)*: bestaat uit EPRA NAW*, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen; zie ook www.epra.com.
- (4) EPRA Netto Initieel Rendement* bevat de geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen zie ook www.epra.com.
- (5) EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* voert een correctie uit op de EPRA Netto Initieel Rendement* met betrekking tot het teneinde lopen van de toegekende gratuiteiten en andere huurvoordelen zie ook www.epra.com.
- (6) EPRA Leegstand* wordt berekend op basis van de Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille zie ook www.epra.com.
- (7) EPRA Kostratio* bestaat uit de verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten); zie ook www.epra.com.

3. Geconsolideerde resultaten periode 01/01/17-30/09/17

De **huurinkomsten** liggen in lijn met de cijfers per einde september vorig jaar. De logistieke panden te Wommelgem en Neder-over-Heembeek werden in de loop van september 2017 vervreemd, waardoor hun bijdrage vergelijkbaar was met vorig jaar. Het logistieke pand te Tongeren werd pas eind oktober 2017 vervreemd, waardoor dit evenzeer volledig bijdroeg aan de eerste 3 kwartalen van 2017. Voorts werd het verlies aan huurinkomsten door de herontwikkeling van Montoyer 63 en door de oppervlaktevermindering van Wolters Kluwer in De Mot te Mechelen grotendeels opgevangen door de acquisitie van het Frun Park® te Asten in november 2016 en van het Mercatorgebouw begin mei 2017.

Mede daardoor dalen de huurinkomsten bij gelijkblijvende portefeuille 'like-for-like'* met € 1,9 miljoen of -4,4%.

De **bruto huurrendementen** zijn gedaald in vergelijking met eind 2016 en bedragen 6,46% (6,78% einde 2016) op basis van de reële waarde en 6,34% (6,65% einde 2016) op basis van de investeringswaarde. Dit is vooral te wijten aan de lagere bezettingsgraad in vergelijking met einde 2016, vooral door de gebouwen Mercator (60% bezet) en De Mot (73% bezet). We noteren evenwel een stijging van de huurrendementen ten opzichte van 30 juni 2017 (6,41% o.b.v. reële waarde en 6,29% o.b.v. investeringswaarde), omwille van een betere verhuring van het Mercatorgebouw (van 42% naar 60% bezetting).

De **bezettingsgraad** bedraagt op het einde van het derde kwartaal 93,00% (eind 2016: 96,77%). De tijdelijke daling is te wijten aan de relatief lage verhuringgraden van Mercator en De Mot. Ten opzichte van 30 juni 2017 noteren we evenwel een stijging (van 91,80% naar 93,00%) door de betere verhuring van Mercator sindsdien.

De **reële waarde** van de directe vastgoedportefeuille is gestegen en bedraagt € 883,28 miljoen einde september 2017 t.o.v. € 859,93 miljoen eind december 2016. Dit is het gecombineerde effect van de aankoop van het Mercatorgebouw voor ca. € 35 miljoen, de verdere investeringen in de projecten Treesquare en Montoyer 63 en de gedeeltelijke uitdrukking van de meerwaarde op beide projecten, deels gecompenseerd door de vervreemding van de logistieke panden te Neder-Over-Heembeek (Canal Logistics Fase 1) en Wommelgem voor een bedrag van ca. € 40 miljoen.

De **vastgoedkosten** zijn in lijn met de groei van de vastgoedportefeuille, lichtjes toegenomen van - € 7,18 miljoen eind september 2016 naar - € 7,26 miljoen, voornamelijk door hogere leegstandskosten en toegenomen beheersvergoedingen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

Het **resultaat op de verkoop van de vastgoedbeleggingen** eind september 2017 bedraagt - € 1,33 miljoen (in vergelijking met € 4,83 miljoen einde Q3 2016). Op de verkoop van het pand "Vierwinden" werd een verlies gerealiseerd van - € 1,92 miljoen in juni 2017. Op de gezamenlijke vestiging van de erfpachtrechten op de panden te Wommelgem en Neder-Over-Heembeek (Canal Logistics Fase 1) werd daarentegen een winst gerealiseerd van € 0,59 miljoen. De gerealiseerde winst op 30 september 2016 was grotendeels toe te schrijven aan de verkoop van Royal 20 te Luxemburg.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 30 september 2017 bedraagt € 6,3 miljoen in vergelijking met een negatieve waardeschommeling van - € 1,4 miljoen per 30 september 2016. Het grootste deel van het positieve herwaarderingsresultaat is het gevolg van de geleidelijke uitdrukking van de marge op de projecten Montoyer 63 en Treesquare (€ 5,8 miljoen) volgens de vooruitgang van de werken. Voorts zijn er ook nog aanzienlijke meerwaarden op de panden Mercator, Monnet, Pommerloch en Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis, dit steeds door hogere bezettingsgraden. Anderzijds is er een belangrijke afwaardering op de Zwitserse gebouwen: hoewel deze in Zwitserse Frank gestegen zijn in waarde, is er toch een netto-afwaardering ten belope van € 1,4 miljoen door de verzwakking van de Zwitserse Frank ten opzichte van de Euro. Dit negatief wisselkoerseffect wordt evenwel goedge maakt in het herwaarderingsresultaat op de derivaten (zie hierna).

Het **financieel resultaat** bedraagt - € 5,9 miljoen eind september 2017 in vergelijking met - € 7,8 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar.

De financiële inkomsten zijn € 0,3 miljoen lager in vergelijking met vorig jaar doordat de in 2015 onterecht ingehouden roerende voorheffing op het dividend op de aandelen Retail Estates (€ 592K) werd gerecupereerd in 2016.

De interestkosten zijn gestegen in vergelijking met vorig jaar (€ 1,5 miljoen), enerzijds door een hogere uitstaande schuld over de eerste 3 kwartalen van 2017 in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar en anderzijds door de start van enkele forward starting interest rate swaps aan het begin van 2017.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva zijn positief (€ 2,6 miljoen) op 30 september 2017, in tegenstelling tot vorig jaar op 30 september (- € 0,7 miljoen). Deze evolutie is quasi volledig te wijten aan de verzwakking van de Zwitserse Frank ten opzichte van de Euro in de loop van 2017 (vooral in het derde trimester), wat leidde tot een positieve herwaardering van de cross currency swaps aangegaan om het wisselkoersrisico op de CHF te beperken.

De **EPRA Winst*** ligt - € 0,9 miljoen lager dan vorig jaar, wat vooral te wijten is aan het lager financieel resultaat (geen uitzonderlijke recuperatie roerende voorheffing in 2017 m.b.t. voorgaande jaren in combinatie met hogere netto interestkosten), deels gecompenseerd door de lagere vennootschapsbelasting.

Deze **vennootschapsbelasting** is fors lager dan vorig jaar (- € 0,6 miljoen) omdat per einde 2016 de vennootschap Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis NV gefuseerd is met Leasinvest Real Estate Comm. VA.

Het **netto resultaat** bedraagt € 29,67 miljoen op het einde van het derde trimester 2017 t.o.v. € 25,58 miljoen eind september 2016. In termen van netto resultaat per aandeel* geeft dit resultaat een verhouding van € 6,01 per aandeel op eind september 2017, tegenover € 5,18 eind september 2016.

Op het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2017 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 371,89 miljoen (jaareinde 2016 € 356,41 miljoen). Het netto actief per aandeel* excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA NAW*) bedraagt € 82,8 eind september 2017 in vergelijking met € 81,9 eind 2016.

De **variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten** waren positief ten belope van € 9,9 miljoen, vooral doordat de rentecurve opnieuw stijgende is.

Eind september 2017 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 75,3 (31/12/16: € 72,2) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate € 99,87 hetzij 32,6 % hoger dan de intrinsieke waarde.

Na de vestiging van de erfpachtrechten op de gebouwen te Wommelgem en te Neder-Over-Heembeek (Canal Logistics Fase 1) in de loop van september 2017 is de schuldgraad op 30 september 2017 teruggelopen tot 58,16% (59,92% op 30 juni 2017). Dit betekent dat de nominale **financiële schulden** opgenomen in de balans op 30 september 2017 (€ 549,7 miljoen) nog slechts licht hoger liggen in vergelijking met 31 december 2016 (€ 541,1 miljoen).

4. Belangrijke feiten na de afsluiting van het derde kwartaal 2017²

Acquisitie retailgebouwen in Oostenrijk

Op 16/10/2017 heeft Leasinvest Real Estate, via haar Oostenrijkse dochterondernemingen, 100% van de aandelen verworven van de 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.

De waarde van deze twee gebouwen bedraagt € 56,2 miljoen en is lager dan de reële waarde geschat door onze vastgoedexpert. De gemiddelde duur van de huurcontracten bedraagt 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 wordt deels gefinancierd door de partiële desinvestering van onze logistieke portefeuille en deels door de integrale desinvestering van onze Zwitserse retailportefeuille (zie hierna).

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 € 100 miljoen, hetzij 10% van de globale portefeuille.

Strategische desinvestering Zwitserse portefeuille

Op 5/10/2017 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%.

Na bijna drie jaar kon de Zwitserse portefeuille niet versterkt worden ingevolge de stijging van de Zwitserse frank begin 2015, die een onmiddellijke impact heeft teweeggebracht op de rentevoeten die sterk negatief werden, en lokale vastgoedspelers hebben aangezet tot het investeren van hun fondsen in Zwitsers vastgoed, met continu dalende vastgoedrendementen tot gevolg. Deze redenen hebben Leasinvest ertoe aangezet te desinvesteren in Zwitserland ten gunste van Oostenrijk.

De verkoop van deze drie gebouwen leidt, voor belasting van de meerwaarde in Zwitserland en verkoopkosten, tot een lichte meerwaarde in vergelijking met de initiële acquisitiewaarde.

² Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 30/10/2017 (www.leasinvest.com/news-persberichten).

5. Vooruitzichten

Zoals reeds vermeld in het halfjaarlijks financieel verslag 2017 en behoudens uitzonderlijke omstandigheden, verwacht de vennootschap een lager netto resultaat en EPRA Winst* in 2017 in vergelijking met 2016, omwille van een tijdelijke daling in de huurinkomsten als gevolg van de volledige renovatie van de gebouwen Treesquare en Montoyer 63 en van de verkoop van de logistieke gebouwen. Niettegenstaande deze evolutie verwacht de vennootschap het dividend over 2017 op hetzelfde niveau als dat van 2016 te kunnen behouden.

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

Op heden (inclusief de transacties na afsluiting van het 3^e kwartaal 2017) bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest op 30 oktober 2017 € 901 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (52%), België (38%) en Oostenrijk (10%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 480 miljoen (waarde 16/11/2017).

Bijlage I: Reconciliatietabellen gehanteerde EPRA APMs per 30 september 2017:

EPRA Winst (€ 1 000)	30/09/17	30/09/16
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	29.666	25.575
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	6,01	5,18
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-7.647	-2.616
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-6.332	1.378
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.330	-4.826
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-2.645	733
(viii) Uitgestelde belastingen	0	99
EPRA Resultaat	22.019	22.959
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4.938.870	4.935.478
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	4,46	4,65
EPRA NAW (€ 1 000)		
NAW volgens de financiële staten	371.891	356.407
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	75,3	72,2
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	37.230	48.152
EPRA NAW	409.121	404.559
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4.938.870	4.935.478
EPRA NAW per aandeel (in €)	82,8	82,0
EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)		
EPRA NAW	409.121	404.559
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-37.230	-48.152
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-3.951	-6.349
EPRA NNAW	367.940	350.058
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4.938.870	4.935.478
EPRA NNAW per aandeel (in €)	74,5	70,9

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		30/09/17	31/12/16
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		865.426	859.931
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-48.439	-30.663
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		816.987	829.268
Impact RW van geschatte mutatierechten en-kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		1.191	444
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		7.857	9.167
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur		B 824.844	838.435
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		54.490	56.540
Vastgoedkosten geannualiseerd		-10.967	-10.933
Geannualiseerde netto huurinkomsten		A 43.523	45.607
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		358	317
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten		C 43.881	45.924
EPRA NIR		A/B 5,28%	5,44%
EPRA Aangepast NIR		C/B 5,32%	5,48%

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		30/09/17			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuropervlaktes (in m ²)		119.539	100.529	176.977	397.045
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		A 3,00	0,19	0,48	3,67
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille		B 21,95	6,57	26,32	54,84
EPRA Huurleegstand		A/B 13,67%	2,89%	1,82%	6,69%

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/16			
		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		30/09/17	31/12/16
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-1.947	-2.554
Vastgoedkosten		-7.255	-9.438
Algemene kosten van de vennootschap		-2.040	-3.220
Andere operationele kosten en opbrengsten		124	1
EPRA kosten inclusief leegstandkosten		A -11.118	-15.211
Directe leegstandskosten		1.278	1.080
EPRA kosten exclusief leegstandkosten		B -9.840	-14.131
Huurinkomsten		C 42.107	56.647
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)		A/C -26,40%	-26,85%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)		B/C -23,37%	-24,95%

Bijlage II: Reconciliatietabellen gehanteerde overige APMs per 30 september 2017:

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	30/09/17	30/09/16
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.330	4.826
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.332	-1.378
Latente belasting op portefeuilleresultaat	0	0
Resultaat op de Portefeuille	5.002	3.448

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/09/17	30/09/16
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	29.666	25.575
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4.938.870	4.935.478
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	6,01	5,18

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	30/09/17	31/12/16
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000)	371.891	356.407
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4.938.870	4.938.870
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	75,3	72,2

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	30/09/17	31/12/16
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000)	371.891	356.407
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	900.805	876.747
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	883.281	859.931
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	17.524	16.816
TOTAAL	389.415	373.223
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4.938.870	4.938.870
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	78,8	75,6

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	30/09/17 vs. 30/09/16	31/12/16 vs. 31/12/15
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	42.171	50.113
Uit te sluiten variaties 2016 - 2017	1.846	5.407
- Variaties als gevolg van acquisities	2.090	6.048
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-244	-641
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	42.107	56.011
Variatie like for like (€ 1000)	-1.910	491
Variatie like for like (%)	-4,5%	1,0%

Gemiddelde financieringskost in %	30/09/17	31/12/16
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-15.351	-13.654
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-967	-1.309
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-16.317	-14.963
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	557.261	515.417
Gemiddelde financieringskost in %	2,93%	2,90%

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/09/17	30/09/16
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	29.666	25.575
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	11.714	-14.792
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	9.949	-16.644
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.413	1.852
Variatie in de reserve voor eigen aandelen	281	0
Overige	71	0
Globaal resultaat - aandeel groep	41.380	10.783
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4.938.870	4.935.478
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	8,38	2,18