

Leasinvest Real Estate: Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder over het eerste kwartaal van het boekjaar 2018 (01/01/2018-31/03/2018)

- Voor het eerste kwartaal van het boekjaar 2018 noteren we volgende kerndata:
 - De geïnde huurinkomsten nemen licht toe van € 14,3 miljoen eind Q1 2017 tot € 14,6 miljoen
 - De EPRA winst*¹ stijgt met 12,6% van € 6,1 miljoen eind Q1 2017 naar € 6,9 miljoen
 - Belangrijke stijging (+97%) van het nettoresultaat van € 3,5 miljoen eind Q1 2017 tot € 6,9 miljoen of € 1,39 per aandeel
 - De financieringskost daalt van 2,99% op 31/12/2017 naar 2,90%
 - De bezettingsgraad neemt licht toe tot 94,9%
 - Herontwikkelingen in België en Luxemburg blijven op schema

Michel Van Geyte, CEO vanaf 1 juni 2018: *“In het kader van de pensionering van Jean-Louis Appelmans, CEO, na de jaarvergadering van 22 mei aanstaande, wensen wij hem van harte te bedanken voor zijn jarenlange inzet en leiding sinds de beursintroductie in 1999. Mede door zijn strategische visie is Leasinvest Real Estate gegroeid tot een kwalitatieve gediversifieerde vastgoedportefeuille van bijna € 1 miljard met een unieke positie als een van de grootste vastgoedinvesteerders in het Groothertogdom Luxemburg.”*

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

1. Activiteitenverslag

Herontwikkelingen

Groothertogdom Luxemburg

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.



Na de herontwikkeling van de eerste fase die eind 2017 werd opgeleverd, is ook de renovatie van de parking zo goed als afgerond.

De volledig vernieuwde kantoorruimte (470 m²) werd eveneens in gebruik genomen door de huurders.

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

België

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.

Het **Montoyer 63** kantoorgebouw zal in gebruik genomen worden eind 2018 door het Europees Parlement, zoals reeds eerder aangekondigd².

Voor het gebouw **Treesquare**, waarvan de finale oplevering verwacht wordt in de loop van Q2 2018, konden ondertussen bijkomende huurovereenkomsten worden afgesloten waardoor de bezettingsgraad ondertussen 45% bedraagt. Verdere negotiaties zijn lopende en er wordt verwacht dat de bezettingsgraad binnenkort verder zal

toenemen.

Deze verhuringen bewijzen het potentieel voor nieuwe hoogkwalitatieve en duurzame gebouwen in het CBD van Brussel.



² Voor meer informatie hierover verwijzen we naar het persbericht d.d. 16/02/2017 op de website www.leasinvest.be.

Business center The Crescent en co-working ruimte Motstraat Mechelen



In de loop van het eerste kwartaal van 2018 konden enkele nieuwe overeenkomsten worden afgesloten voor het business center The Crescent in het gebouw Motstraat Mechelen.

De co-working ruimte “De Mot”, geïnspireerd op ons business center concept ‘The Crescent’ in Anderlecht en Gent, geniet ondertussen veel bijval.

De totale bezettingsgraad bedraagt bijgevolg op heden 84%.

Dit concept past binnen het beleid van renovatie en herontwikkeling van gebouwen dat toelaat waarde te creëren.

Bezettingsgraad en verhuringen

Evolutie bezettingsgraad en huurhernieuwingen

De totale bezettingsgraad bleef de laatste jaren constant hoog en is licht toegenomen tot 94,9% t.o.v. 94,8% eind 2017 voornamelijk ingevolge nieuwe overeenkomsten voor De Mot in Mechelen.

Verhuringen

Groothertogdom Luxemburg

De huurovereenkomst afgesloten met internationale retailer Carrefour voor 1.715 m² in het Boomerang Shopping Center te Strassen is ingegaan op 2 april 2018 waarna de inrichtingswerken zijn gestart met het oog op de opening van de winkel in december 2018.

Globaal genomen zijn de like-for-like huurinkomsten in Luxemburg toegenomen met 0,8%.

België

Voor **Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis** konden een aantal hernegotiaties en uitbreidingen worden afgesloten, waardoor de bezettingsgraad van dit gebouw zeer hoog blijft.

Oostenrijk

De uitbreiding van meer dan 1.000 m² die sinds april gradueel opgeleverd wordt is ondertussen nagenoeg volledig verhuurd. Er blijft enkel een winkelpand van 68 m² beschikbaar, waarvoor negotiaties met potentiële huurders lopende zijn.

Corporate Governance

Wijziging afgevaardigd bestuurder - CEO

Zoals aangekondigd in het jaarlijks financieel verslag 2017 heeft de raad van bestuur van 15 februari 2018, ingevolge het pensioen van de heer Jean-Louis Appelmans, beslist de heer Michel Van Geyte te benoemen als enige afgevaardigd bestuurder van de statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, enige CEO van Leasinvest Real Estate Management NV/ Leasinvest Real Estate en (enige) vaste vertegenwoordiger van Leasinvest Real Estate Management NV, met ingang vanaf 1 juni 2018.

Effectieve leiding – Executief comité

Naar aanleiding van de beëindiging van het mandaat van afgevaardigd bestuurder en CEO van de heer Jean-Louis Appelmans ingevolge zijn pensioen, dat ingaat na de jaarvergadering van 22 mei 2018, en die op heden samen met Michel Van Geyte, afgevaardigd bestuurder en co-CEO, de effectieve leiding uitmaakt, heeft de raad van bestuur van 15 mei 2018, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité de aanstelling vanaf 01/06/2018 van Tim Rens, CFO als effectief leider goedgekeurd, zodat de effectieve leiding vanaf die datum uit 2 personen zal bestaan, nl. Michel Van Geyte en Tim Rens, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

In het jaarlijks financieel verslag 2017 werd verkeerdelijk gemeld dat ook Sven Janssens, vaste vertegenwoordiger van Okimono BVBA deel zou uitmaken van de effectieve leiding. Sven Janssens maakt evenwel deel uit van het executief comité.

Vanaf 01/06/2018 zal het executief comité derhalve bestaan uit 3 personen, nl. Michel Van Geyte, CEO, Tim Rens, CFO en Sven Janssens, COO.

Samenstelling raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder

Op de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV, van 15 februari 2018 werd beslist om de heer Nicolas Renders te coöpteren als bestuurder ter vertegenwoordiging van aandeelhouder AXA, onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA.

Beheer van de financiële middelen

Deels in maart, deels in april 2018 werden een aantal derivaten geherstructureerd: over een notioneel bedrag van € 50 miljoen werden interest rate swaps (IRS) geannuleerd en vervangen door *forward starting* IRS vanaf Q4 2019 die 3 jaar langer lopen dan de oorspronkelijke IRS. De tijdelijke daling van de hedge ratio die hiermee gepaard zou gaan wordt opgevangen door de aankoop van interest CAP opties op 0% over het geannuleerde notionele bedrag, met een looptijd tot Q4 2019. Dit zal ertoe leiden dat – zoals gecommuniceerd in de vooruitzichten 2018 in het persbericht en jaarverslag over de resultaten 2017 – de financieringskost zal dalen in de loop van 2018.

2. Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/03/2018	31/12/2017
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	912 793	902 994
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	984 835	976 338
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	931 196	921 141
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,72%	6,44%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,58%	6,32%
Bezettingsgraad (5) (6)	94,89%	94,80%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	3,93	4,74

- (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 31/03/2018.
- (3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- (4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield, de Crombrughe&Partners 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 Q1 2018 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 € 913 miljoen eind Q1 2018 t.o.v. € 903 miljoen eind december 2017. Deze stijging wordt vooral verklaard door de vooruitgang van de renovatieprojecten Treesquare en Montoyer 63, en in mindere mate door de uitbreiding van het Frun Park te Asten (Oostenrijk), de renovatie van De Mot te Mechelen en de afwerking van fase I van het Boomerang shopping center te Strassen (Luxemburg).

Wat de spreiding per type vastgoed betreft, bedraagt het aandeel retail van de vastgoedportefeuille 48% (eind 2017: 48%), kantoren 45% (eind 2017: 45%) en logistiek 7% (eind 2017: 7%).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bedraagt per einde Q1 2018 € 985 miljoen aan reële waarde (eind 2017: € 976,3 miljoen).

Kerncijfers Balans	31/03/2018	31/12/2017
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	390 989	382 206
Aantal uitgegeven aandelen	4 938 870	4 938 870
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
Netto actief aandeel groep per aandeel	79,2	77,4
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	82,9	81,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	85,4	84,0
Totaal activa (€ 1.000)	1 009 174	999 293
Financiële schuld	542 125	540 440
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	56,83%	57,14%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,09	3,34
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,90%	2,99%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	4,78	5,15

Kerncijfers Resultatenrekening	31/03/2018	31/03/2017
Huurinkomsten (€ 1.000)	14 611	14 266
Netto huurresultaat per aandeel	2,96	2,89
EPRA Winst* (1)	6 855	6 088
EPRA Winst* per aandeel (1)	1,39	1,23
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	6 860	3 488
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	1,39	0,71
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income' (2)	8 783	12 084
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share (2)	1,78	2,45

- (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 prestatie maatstaven	31/03/2018	31/12/2017
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	1,39	5,57
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	85,43	83,99
EPRA NNAW* (in € per aandeel) (3)	78,65	77,14
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	5,52%	5,22%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	5,55%	5,25%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	5,13%	5,20%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten)(in %) (7)	26,71%	29,00%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten)(in %) (7)	22,98%	26,85%

- (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. Gebeurtenissen na balansdatum

Naast de eerder beschreven herstructurering van de derivatenportefeuille die plaatsvond in maart en april 2018 (zie “beheer financiële middelen”), heeft Leasinvest in april 2018 ook deelgenomen aan de kapitaalverhoging van Retail Estates, een GVV waarin reeds geruime tijd een belang van iets meer dan 10% in aangehouden wordt. Leasinvest tekende in voor al de toegekende inschrijvingsrechten ten belope een bedrag van € 12,9 miljoen en ontving hiervoor 198.736 nieuwe aandelen Retail Estates, die volledig dividendgerechtigd zijn. Het dividend zal €3,60 per aandeel bedragen en zal eind juli ontvangen worden.

4. 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. Geconsolideerde resultaten periode 01/01/2018 – 31/03/2018

De resultaten van het eerste kwartaal van 2018 liggen in lijn met de vooropgestelde verwachtingen en weerspiegelen de lopende ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille.

De huurinkomsten zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar: €14,6 miljoen in Q1 2018 vs € 14,3 miljoen in Q1 2017; de daling aan huurinkomsten door de verkopen van verscheidene logistieke panden in België en de Zwitserse portefeuille in 2017 wordt grotendeels gecompenseerd door huurinkomsten op nieuwe aangekochte panden in Oostenrijk en Luxemburg in de loop van datzelfde jaar. Bovendien werd per 31 maart 2018 de coupon (€ 1,3 miljoen) van het vastgoedcertificaat Lux Airport reeds ontvangen, die sinds eind 2017 als huurinkomst beschouwd wordt, zodat uiteindelijk de huurinkomsten hoger zijn dan vorig jaar.

Like-for-like zijn de huurinkomsten wel gedaald met € 0,5 miljoen (- 3,34%), vooral als gevolg van een daling van de huurinkomsten in België (lagere bezetting in De Mot en The Crescent Brussel). In Luxemburg en Oostenrijk wordt wel een licht positieve like-for-like huurgroei opgetekend (resp. +0,8% en +0,2%).

De **bruto huurrendementen** zijn gestegen in vergelijking met eind 2017 en bedragen 6,72% (6,44% einde 2017) op basis van de reële waarde en 6,58% (6,26% einde 2017) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is licht gestegen van 94,8% einde 2017 naar 94,9% op 31/03/2018, vooral door de hogere bezetting van De Mot Mechelen in vergelijking met 31/12/2017.

De **vastgoedkosten** zijn gedaald (-€ 0,3 miljoen) van -€ 2,6 miljoen Q1 2017 naar -€ 2,3 miljoen Q1 2018, vooral omwille van lagere technische kosten (-€ 0,1 miljoen) en lagere leegstandskosten (-€0,3 miljoen), deels gecompenseerd door hogere beheerskosten (+€ 0,1 miljoen).

De **algemene kosten** liggen op hetzelfde niveau als vorig jaar. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 70,5% in Q1 2017 naar 73,4% in Q1 2018.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 31/03/2018 bedraagt + € 1,3 miljoen (31/03/2017: - € 1,1 miljoen, hetzij +€ 2,4 miljoen). De meerwaarde is bijna volledig toe te schrijven aan de opwaardering van de projecten in aanbouw “Treesquare” en “Montoyer 63”.

Het **financieel resultaat** bedraagt -€ 5,0 miljoen op 31/03/2018 in vergelijking met -€ 5,3 miljoen voor Q1 2017. De interestlasten op leningen daalden met € 0,2 miljoen maar werden gecompenseerd met € 0,2 miljoen hogere kosten op indekkingsinstrumenten. De variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ -1,3 miljoen) omvat voor het eerst de herwaardering van de participatie in Retail Estates. Tot in 2017 werd deze immers rechtstreeks in het eigen vermogen geherwaardeerd. De herwaardering van de derivaten bedraagt in Q1 2018 -€ 103 duizend terwijl dit op Q1 2017 nog -€ 1,8 miljoen was, aangezien vorig jaar de Cross Currency Swaps op de Zwitserse activa nog in portefeuille zaten, die eveneens in deze post geherwaardeerd werden.

De **vennootschapsbelasting** is gedaald van -€ 200 duizend tot -€ 134 duizend als gevolg van het desinvesteren van de Zwitserse activiteiten in Q4 2017.

Gereguleerde informatie onder embargo tot 17/05/2018 – 7.30u

Het **netto resultaat** over Q1 2018 bedraagt € 6,9 miljoen t.o.v. € 3,5 miljoen op 31/03/2017. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 1,39 per aandeel op 31/03/2018 tegenover € 0,71 op 31/03/2017.

De **EPRA Winst*** bedraagt € 6,9 miljoen op 31 maart 2018, tegenover € 6,1 miljoen op 31 maart 2017. Per aandeel komt dit overeen met € 1,39 op 31 maart 2018 ten opzichte van € 1,23 op 31 maart 2017.

Op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 391,0 miljoen (31/12/2017: € 382,2 miljoen) als gevolg van de toegenomen reserves met € 8,8 miljoen. Eind maart bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 79,2 ten opzichte van € 77,4 eind december 2017. Het EPRA netto actief per aandeel* (exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten) stijgt eveneens en bedraagt per eind maart 2018 € 85,4 per aandeel ten opzichte van € 84,0 per aandeel eind december 2017. Eind maart 2018 bedraagt de schuldgraad 56,83% in vergelijking met 57,14% eind 2017.

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 bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest € 913 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 € 490 miljoen (waarde 16/05/2018).

BIJLAGE 1: Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren

EPRA Winst

EPRA Winst (€ 1 000)	31/03/2018	31/12/2017
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	6 860	47 545
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	1,39	9,63
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-5	-20 042
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-1 293	-22 348
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	2 798
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	1 288	-492
EPRA Resultaat	6 855	27 503
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	1,39	5,57

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	31/03/2018	31/12/2017
NAW volgens de financiële staten	390 989	382 206
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	79,2	77,4
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	30 946	32 630
EPRA NAW	421 935	414 836
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
EPRA NAW per aandeel (in €)	85,4	84,0

EPRA Triple Netto Actief Waarde

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/03/2018	31/12/2017
EPRA NAW	421 935	414 836
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-30 946	-32 630
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-2 565	-1 245
EPRA NNAW	388 424	380 961
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
EPRA NNAW per aandeel (in €)	78,6	77,1

EPRA NIR & EPRA Aangepast NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		31/03/2018	31/12/2017
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		912 793	902 994
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-61 007	-54 400
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		851 786	848 594
Impact RW van geschatte mutatierechten en-kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	-518
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		16 880	7 598
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	868 666	855 674
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		57 200	56 892
Vastgoedkosten geannualiseerd		-9 222	-12 253
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	47 978	44 639
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		216	293
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	48 194	44 932
EPRA NIR	A/B	5,52%	5,22%
EPRA Aangepast NIR	C/B	5,55%	5,25%

EPRA Huurleegstand 2018

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/03/2018			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		163 581	132 831	188 733	485 145
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	1,95	0,27	0,79	3,01
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	25,31	4,27	29,05	58,63
EPRA Huurleegstand	A/B	7,70%	6,32%	2,72%	5,13%

EPRA Huurleegstand 2017

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2017			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		163 581	132 831	188 733	485 145
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 kostratio

EPRA kostratio (€ 1 000)		31/03/2018	31/12/2017
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-548	-3 213
Vastgoedkosten		-2 343	-9 922
Algemene kosten van de vennootschap		-818	-2 913
Andere operationele kosten en opbrengsten		-194	-453
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-3 903	-16 501
Directe leegstandskosten		546	1 226
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-3 357	-15 275
Huurinkomsten	C	14 611	56 892
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-26,71%	-29,00%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-22,98%	-26,85%

BIJLAGE 2: Detail van de berekeningen van de Alternatieve Performantie Maatstaven³ (APMs) die worden gehanteerd door Leasinvest Real Estate

Resultaat op de Portefeuille

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	31/03/2018	31/12/2017
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-2 798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 265	24 594
Latente belasting op portefeuilleresultaat	28	-2 246
Resultaat op de Portefeuille	1 293	19 550

Netto Resultaat – aandeel groep (bedrag per aandeel)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/03/2018	31/12/2017
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	6 860	47 545
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 938 870
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	1,39	9,63

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

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	31/03/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000)	390 989	382 206
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 869	4 938 870
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	79,2	77,4

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

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/03/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000)	390 989	382 206
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	931 196	921 141
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	912 793	902 994
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	18 403	18 147
TOTAAL	409 392	400 353
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 869	4 938 870
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	82,9	81,1

³ 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.

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/03/18 vs. 31/03/17	31/12/17 vs. 31/12/16
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	14 168	56 468
Uit te sluiten variaties 2016 - 2017	900	1 962
- Variaties als gevolg van acquisities	2 616	3 579
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-1 716	-1 617
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	14 595	56 892
Variatie like for like (€ 1000)	-473	-1 538
Variatie like for like (%)	-3,3%	-2,7%

Gemiddelde financieringskost in %

Gemiddelde financieringskost in %	31/03/2018	31/12/2017
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-14 528	-14 905
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 148	-1 127
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-15 676	-16 032
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	539 667	536 071
Gemiddelde financieringskost in %	2,90%	2,99%

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/03/2018	31/12/2017
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	6 860	47 545
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	1 923	2 437
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	1 923	11 367
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	-9 211
Variatie in de reserve voor eigen aandelen	0	281
Overige	0	0
Globaal resultaat - aandeel groep	8 784	49 983
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 869	4 938 870
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	1,78	10,12