



PERSBERICHT

Toelichting van de zaakvoerder over Q3 2019

Gereguleerde informatie onder
embargo tot 8/11/2019 – 17.40u

Toelichting van de zaakvoerder over Q3 2019

Highlights:

- De EPRA winst¹ stijgt met 25,3% van € 25,1 miljoen per eind september 2018 naar € 31,5 miljoen per eind september 2019 (€ 5,08 per aandeel² vs € 5,31 per aandeel)
- De huurinkomsten stijgen met 16,2% van € 41,9 miljoen per 31 september 2018 naar € 48,7 miljoen
- De netto-actiefwaarde aandeel groep EPRA bereikt € 91,1 vs € 88,7 op 31/12/2018
- De financieringskost daalt verder van 2,59% op 31/12/2018 naar 2,27% in Q3 2019

MICHEL VAN GEYTE CEO:

“Een jaar na de kapitaalverhoging van oktober 2018 wordt duidelijk dat de opgehaalde middelen goed geïnvesteerd werden waardoor de EPRA winst per aandeel zelfs met 4% gestegen is. Onze meest recente investering in 2 retailparken in Oostenrijk zal hier in de toekomst nog verder toe bijdragen. In parallel maken we ook werk van de diversificatie van onze schulden door de lancering van een private obligatie in de loop van november 2019.”

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.

² Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018.

1. Activiteitenverslag

Investering

Oostenrijk

ACQUISITIE 2 RETAILPANDEN BIJ SHOPPING CITY SÜD IN VÖSENDORF NABIJ WENEN

Op 28 augustus 2019 heeft Leasinvest Real Estate, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Austria, twee belangrijke retailparken verworven aan het grootste shoppingcomplex in Oostenrijk, Shopping City Süd te Vösendorf, nabij Wenen. Shopping City Süd is uitstekend gelegen ten zuiden van Wenen naast de A23, met goede verbindingswegen naar de belangrijkste Oostenrijkse steden



Via de overname van 100% van de aandelen van de 2 betrokken vennootschappen is Leasinvest Real Estate eigenaar geworden van:

- Retailpark Nordring 2-10, gelegen te Vösendorf, met een oppervlakte van 14.800 m² en 278 parkeerplaatsen, met huurders zoals Conrad Electronic, TK Maxx, Swiss Sense, Brendon/Betten Reiter (in 2020), Fit-One, Art-X, Kinderspielwelt, en
- Retailpark Nordring 16, eveneens gelegen te Vösendorf, met een oppervlakte van 11.350 m² en 202 parkeerplaatsen, met huurders zoals Lidl, Pittarello, Action, Bipa en Farben-Partner.

Beide retailpanden zijn volledig verhuurd en genereren een jaarlijks huurinkomen van circa € 4 miljoen. Deze acquisities vertegenwoordigen een investering van € 71,8 miljoen en liggen in lijn met de waardering van de onafhankelijke vastgoedexpert.

Ontwikkelingen

België

KANTOORGEBOUW MONTOYER 14: SMART BUILDING IN HOUTSKELET

Het kantoorgebouw Montoyer 14 zal een project worden dat zich zal onderscheiden naar smart technology gecombineerd met houtskeletbouw.



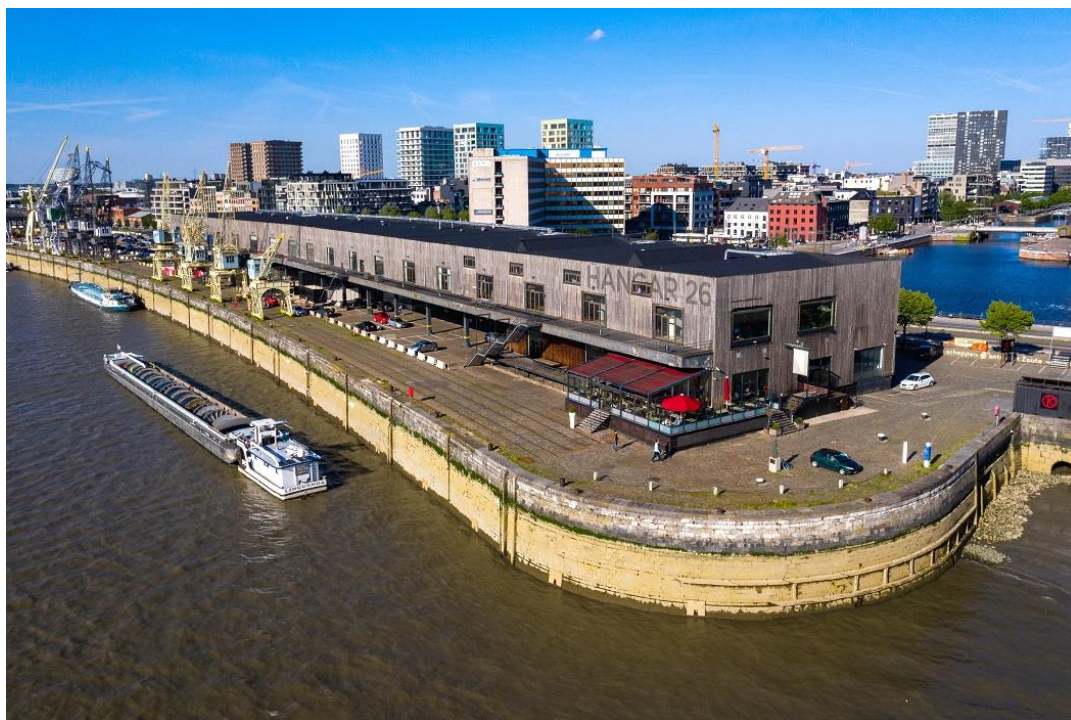
Het is de ambitie van Leasinvest om samen met de Brusselse instanties de eerste hoogbouw in houtskelet te bouwen en als referentiepunt te dienen voor de nieuwe generatie duurzame "recyclable buildings".

De bouwvergunning voor dit project werd ingediend eind mei 2019.

HANGAR 26/27 ANTWERPEN

Het Deense architectenbureau CF Moller werd intussen door Leasinvest Real Estate aangesteld als architect voor de uitwerking van een hoogwaardig gemengd project, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij een bijzondere aandacht wordt geschonken aan de toegankelijkheid tussen de privatieve ruimtes en de publieke ruimte van de kaaien. Het objectief is om begin 2020 een bouwvergunning hiervoor in te dienen, om in de loop van Q4 2020 te kunnen starten met de bouwwerken.

Intussen werd reeds samen met de architect een belangrijke vooruitgang geboekt met betrekking tot de finalisatie van het project en de voorbereiding van de vergunningsaanvraag.



Verhuringen

Evolutie bezettingsgraad

De bezettingsgraad is gedaald tot 93,23% per eind september 2019 (94,26% op 31/12/2018).

Verhuringen

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Voor het kantoorgebouw **Mercator** heeft de CSSF aangegeven de huurovereenkomst niet te verlengen en het gebouw eind augustus te verlaten (5.500 m²). Momenteel werd een "Letter of Intent" getekend met een potentiële huurder die de vrijgekomen ruimte vanaf het tweede kwartaal van 2020 wenst te betrekken. Ook voor het **Titanium** gebouw in de wijk "Cloche d'Or" is een "Letter of Intent" getekend met een potentiële huurder die de resterende leegstaande ruimte na het vertrek van Alter Domus eind 2018 wenst in te nemen in de loop van 2020.

Zowel in de gebouwen **Monnet**, **EBBC** als **Esch**, waar er een lichte leegstand was, zullen in de komende maanden nieuwe verhuringen getekend worden, waardoor deze leegstand opgevuld zal worden.

In **Shoppingcenter Knauf Schmiede** werd een C&A family store geopend van 976 m², alsook een uitbreiding van de Selexion winkel met 500m² tot een totale oppervlakte van 760m². Door de interne verhuizing van Selexion kon begonnen worden met de uitbreiding van Delhaize, die in Schmiede zijn grootste supermarkt van de BeLux zal hebben na deze werken.

BELGIË

Met 2 nieuwe huurcontracten is het kantoorgebouw **Treesquare** in CBD Brussel nu volledig verhuurd en mag dit een groot succes genoemd worden. Leasinvest heeft hiermee de historische prime rent van Brussel doorbroken met een bedrag van € 330 /m²/jaar.

Voor **Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis** konden opnieuw een aantal belangrijke huurhernieuwingen en -uitbreidingen worden afgesloten, waardoor dit gebouw volledig verhuurd blijft.

Andere huurhernieuwingen en -uitbreidingen konden worden opgetekend in het **Brixton Business Park**, **Riverside Business Park** en **The Crescent Anderlecht**, met een verhuis van 1 van de huurders van Riverside Business Park naar The Crescent Anderlecht.

OOSTENRIJK

Voor **Frun® Park Asten** en **Gewerbepark Stadlau** konden opnieuw enkele belangrijke huurverlengingen worden afgesloten, waardoor de bezettingsgraad van de Oostenrijkse panden 100% blijft.

Private plaatsing van obligaties 2019

Leasinvest Real Estate Comm. VA kondigt de beoogde private plaatsing aan van obligaties in coupures van EUR 100,000 en met looptijden van 7 tot 8 jaar.

BNP Paribas Fortis en Degroof Petercam werden aangesteld als coördinatoren van de verrichting. BNP Paribas Fortis, Degroof Petercam en KBC treden op als joint bookrunners van de verrichting.

Leasinvest Real Estate doet beroep op financieringsbronnen die het best geschikt zijn om haar investeringsstrategie uit te voeren door acquisities en de herontwikkeling van bestaande kernactiva. Met de publieke obligatie van EUR 75 miljoen die verviel op 9 oktober 2019, zorgt de Vennootschap tijdig voor nieuwe financiering door de uitgifte van deze nieuwe obligatie die eveneens zal bijdragen tot een stijging van de gemiddelde looptijd van de totale schuld. Meer in het algemeen, streeft Leasinvest Real Estate een evenwicht na tussen kost, looptijd en diversificatie van haar financieringsbronnen. Ze houdt rekening met een Loan-to-value ratio van rond 50%.

NIET VOOR VERSPREIDING, PUBLICATIE OF VRIJGAVE, RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS, NAAR OF IN DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, AUSTRALIË, CANADA, JAPAN, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA OF ENIG ANDERE JURISDICTIE WAAR DE VERSPREIDING HIERVAN WETTELIJK NIET IS TOEGELATEN

2. Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	30/09/2019	31/12/2018
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 130 626	1 037 083
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 246 434	1 128 899
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 154 172	1 058 509
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	5,96%	6,45%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	5,84%	6,32%
Bezettingsgraad (5) (6)	93,23%	94,26%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,02	4,34

- (1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen 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 30/09/2019.
- (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, 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 Q3 2019 omvat 30 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 479.435 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (52%), België (32%) en Oostenrijk (16%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,13 miljard eind september 2019 t.o.v. € 1,04 miljard eind 2018. Deze toename is voornamelijk het gevolg van het akkoord dat Leasinvest Real Estate heeft afgesloten met Immo Lux-Airport SA tot aankoop van de gebouwen B en E in het EBBC Business Park in het Groothertogdom Luxemburg, en de acquisitie van 2 belangrijke retailpanden in Vösendorf nabij Wenen in Oostenrijk.

In het derde kwartaal van 2019 bestaat de portefeuille voor 47% uit kantoren, 47% retail en 6% logistiek (tegenover 51% kantoren, 43% retail en 6% logistiek eind 2018).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per eind september 2019 een reële waarde van € 1,25 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 5,96% (tegenover 6,45% eind 2018), en o.b.v. de investeringswaarde 5,84% (tegenover 6,32% eind vorig jaar).

Kerncijfers Balans	30/09/2019	31/12/2018
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	475 577	475 811
Aantal uitgegeven aandelen voor kapitaalverhoging van 04/10/2018	5 926 644	4 938 870
Gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018	5 926 644	5 179 724
Aantal aandelen op afsluitdatum	5 926 644	5 926 644
Netto actief aandeel groep per aandeel	80,2	80,3
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	84,2	83,9
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	91,1	88,7
Totaal activa (€ 1.000)	1 273 732	1 156 107
Financiële schuld	684 600	595 400
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	55,88%	53,53%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,07	3,11
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,27%	2,59%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	4,94	5,35

Kerncijfers Resultatenrekening	30/09/2019	30/09/2018
Huurinkomsten (€ 1.000)	48 723	41 923
Netto huurresultaat per aandeel	8,22	8,49
EPRA Winst* (1)	31 461	25 102
EPRA Winst* per aandeel (1)	5,31	5,08
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	39 644	27 217
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	6,69	5,51
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	26 259	29 983
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	4,43	6,07

(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.

EPRA prestatie maatstaven	30/09/2019	30/09/2018
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	5,31	5,08
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	91,08	84,50
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (3)	82,4	78,46
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	4,75%	5,45%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	4,76%	5,43%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	8,80%	5,13%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	23,16%	23,87%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	21,16%	22,02%

- (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 marktwaaarde 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 01/01/2019 – 30/09/2019

De resultaten van het derde kwartaal van 2019 liggen in lijn met de vooropgestelde verwachtingen en weerspiegelen de lopende ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille.

De **huurinkomsten** zijn sterk gestegen ten opzichte van de eerste 9 maanden van vorig jaar: € 48,7 miljoen per Q3 2019 vs € 41,9 miljoen per Q3 2018. In de Belgische portefeuille stijgen de huurinkomsten door de aankoop van Hangar 26-27 op eind 2018 en door de oplevering van Treesquare en Montoyer 63 midden 2018. In de Luxemburgse portefeuille zijn de huurinkomsten toegenomen voor EBBC, door acquisitie van de gebouwen A en C eind 2018 en gebouwen B en E in juni 2019. In de Oostenrijkse portefeuille zijn de huurinkomsten gestegen door de acquisitie van 2 retailparken eind augustus 2019.

De like-for-like huurgroei bedraagt € 2,8 miljoen, vooral als gevolg van een stijging van de huurinkomsten in België (hogere bezetting in De Mot, The Crescent Brussel en opgeleverde projecten Montoyer 63 en Treesquare).

De **bruto huurrendementen** zijn gedaald in vergelijking met eind 2018 en bedragen 5,96% (6,45% einde 2018) op basis van de reële waarde en 5,84% (6,32% einde 2018) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is licht gedaald naar 93,23% (eind 2018: 94,26%).

De **vastgoedkosten** zijn gestegen (€ 1,0 miljoen) van - € 6,2 miljoen per Q3 2018 naar - € 7,2 miljoen per Q3 2019, vooral omwille van hogere beheerskosten (+€ 0,6 miljoen) en een stijging van de leegstandskosten (+€ 0,2 miljoen) door de groei in de portefeuille.

De **algemene kosten** stijgen met € 0,2 miljoen, vooral door de hogere abonnementsstax die in functie is van het (gestegen) eigen vermogen. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 76,7% in Q3 2018 naar 77,0% in Q3 2019.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** van € 0,8 miljoen bevat de gerealiseerde winst op het in januari 2019 verkochte gebouw Kennedy te Luxemburg.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 30/09/2019 bedraagt + € 3,6 miljoen (30/09/2018: - € 90 K). De toename is voornamelijk te wijten aan meerwaarden erkend op de pas verworven gebouwen B en E van het EBBC Business Center aan de Luxemburgse

luchthaven alsook op beide retailparken in Vösendorf die werden verworven eind augustus 2019. Minwaarden waren er vooral op de gebouwen in de Brusselse periferie. Er speelt eveneens een éénmalig effect mee van de eerste toepassing van IFRS 16.

Het **financieel resultaat (exclusief herwaarderingen van financiële activa en passiva)** bedraagt - € 5,3 miljoen op 30/09/2019 in vergelijking met - € 6,5 miljoen op 30/09/2018. Deze daling is voornamelijk te wijten aan enerzijds een hoger dividend (+€0,8 miljoen) ontvangen van Retail Estates en aan anderzijds een daling in de financiële kosten met € 0,5 miljoen ten gevolge van de in 2018 doorgevoerde herstructurering van de derivatenportefeuille die nu volledig doorwerkt in de resultatenrekening. Mede hierdoor is de gemiddelde financieringskost gedaald naar 2,27%.

De variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ 3,8 miljoen) omvat zowel de herwaardering van de deelneming in Retail Estates (+ € 12,6 miljoen) als die van het niet-effectieve deel van de derivatenportefeuille (- € 9,2 miljoen).

De **vennootschapsbelasting** is stabiel en bedraagt € 0,5 miljoen in vergelijking met € 0,4 miljoen per 30/09/2018.

Het **netto resultaat** over Q3 2019 bedraagt € 39,6 miljoen t.o.v. € 27,2 miljoen op 30/09/2018. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 6,69 per aandeel op 30/09/2019 tegenover € 5,51 op 30/09/2018.

De **EPRA Winst*** bedraagt € 31,5 miljoen op 30 september 2019, tegenover € 25,1 miljoen op 30 september 2018. Per aandeel komt dit overeen met € 5,31 op 30 september 2019 ten opzichte van € 5,08 op 30 september 2018.

Op het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2019 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 475,6 miljoen (31/12/2018: € 475,8 miljoen). Het **netto actief per aandeel** exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA NAV) bedraagt € 91,08 eind september 2019 in vergelijking met € 88,7 eind 2018. Eind september 2019 bedraagt de intrinsieke waarde inclusief de impact van de reële waarde aanpassingen op de financiële instrumenten (IAS 39) € 80,2 per aandeel (31/12/2018: € 80,3). De slotkoers van het aandeel Leasinvest Real Estate op 30 september 2019 bedroeg € 120,00.

Eind september 2019 was de **schuldgraad** gestegen tot 55,88% in vergelijking met 53,53% eind 2018, vooral door een combinatie van de dividenduitkering, de aankoop van de onderliggende gebouwen van het vastgoedcertificaat Immo Lux Airport en de aankoop van 2 retailparken in Vösendorf (Oostenrijk).

4. Beheer van de financiële middelen

In de loop van Q3 werden een nieuwe kredietlijn aangegaan van € 65 miljoen voor de aankoop van de twee retailparken in Vösendorf. Een bestaande kredietlijn van € 25 miljoen die op vervaldag zou komen aan het einde van 2019 werd in de loop van september 2019 verlengd met 3 jaar en het bedrag werd bovendien verdubbeld naar € 50 miljoen.

Zoals reeds vermeld in het persbericht van 5 november jongstleden, wordt momenteel werk gemaakt van een private plaatsing van een obligatie ter vervanging van de retailbond die op vervaldag kwam op 9 oktober 2019.

5. Vooruitzichten voor het boekjaar 2019

Zoals reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2018, verwacht LRE, onder voorbehoud van uitzonderlijke omstandigheden, hogere huurinkomsten in vergelijking met 2018 terwijl de financieringskosten verwacht worden in lijn te liggen met vorig jaar. Wel dient men rekening te houden met het feit dat het aantal aandelen gestegen is na de kapitaalverhoging van oktober 2018, waardoor de resultaten van 2019 verdeeld moeten worden over 5,9 miljoen aandelen versus 5,2 miljoen in 2018, zijnde het gewogen gemiddelde aantal aandelen doorheen 2018. In dit kader wordt een dividend vooropgesteld dat minstens gelijk zal zijn aan het dividend over het boekjaar 2018, nl. € 5,10 bruto per aandeel.

Voor meer informatie, contacteer

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

Leasinvest Real Estate Comm.VA is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (OGVV), die 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 € 1,13 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (52%), België (32%) en Oostenrijk (16%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 726 miljoen (waarde 7 november 2019).

BIJLAGE 1:

Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren

EPRA Winst

EPRA Winst (€ 1 000)	30/09/2019	30/09/2018
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	39 644	27 217
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	6,69	5,51
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	8 183	-2 115
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	3 599	91
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	795	0
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	0	
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	3 789	-2 206
EPRA Resultaat	31 461	25 102
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	4 938 870
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	5,31	5,08

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	30/09/2019	31/12/2018
NAW volgens de financiële staten	475 577	475 811
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	80,2	80,3
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	57 078	34 936
(v.a) Deferred tax	15 487	14 868
EPRA NAW	548 142	525 615
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NAW per aandeel (in €)	92,49	88,7

EPRA Triple Netto Actief Waarde

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	30/09/2019	31/12/2018
EPRA NAW	548 142	525 615
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-57 078	-34 936
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-2 873	-3 087
EPRA NNAW	488 191	487 592
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAW per aandeel (in €)	82,4	82,3

EPRA NIR & EPRA Aangepast NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)	30/09/2019	31/12/2018
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 130 626	1 037 083
Uit te sluiten:		
Projectontwikkeling	-12 137	-11 727
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 118 489	1 025 356
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen	-	-
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	23 251	21 426
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B 1 141 740	1 046 782
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	64 850	65 170
Vastgoedkosten geannualiseerd	-10 620	-10 209
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A 54 230,00	54 961
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen	96	-257
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C 54 326	54 704
EPRA NIR	A/B 4,75%	5,25%
EPRA Aangepast NIR	C/B 4,76%	5,23%

EPRA Huurleegstand 30/09/2019

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		30/09/2019			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		159 978	108 931	212 125	479 435
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	4,69	0,20	1,07	5,96
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	30,28	4,44	33,00	67,72
EPRA Huurleegstand	A/B	15,49%	4,50%	3,24%	8,80%

EPRA Huurleegstand 31/12/2018

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2018			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		167 070	108 931	184 605	460 606
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	2,93	0,20	0,70	3,83
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	33,33	4,18	29,30	66,81
EPRA Huurleegstand	A/B	8,79%	4,78%	2,39%	5,73%

EPRA kostratio

EPRA kostratio (€ 1 000)		30/09/2019	30/09/2018
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-1 504	-1 490
Vastgoedkosten		-7 180	-6 354
Algemene kosten van de vennootschap		-2 302	-2 122
Andere operationele kosten en opbrengsten		-300	-43
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-11 286	-10 009
Directe leegstandskosten		974	777
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-10 312	-9 232
Huurinkomsten	C	48 723	41 923
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-23,16%	-23,87%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-21,16%	-22,02%

BIJLAGE 2:

Detail van de berekeningen van de Alternatieve Prestatiemaatstaven³ (APMs) die worden gehanteerd door Leasinvest Real Estate

Resultaat op de Portefeuille

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	30/09/2019	30/09/2018
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	795	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 014	229
Latente belasting op portefeuilleresultaat	2 585	-320
Resultaat op de Portefeuille	4 394	-91

Netto Resultaat – aandeel groep (bedrag per aandeel)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/09/2019	30/09/2018
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	39 644	27 217
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	4 938 870
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	6,69	5,51

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

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	30/09/2019	31/12/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	475 577	475 811
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	80,2	80,3

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.

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

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	30/09/2019	31/12/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	475 577	475 811
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 30/09 (€ 1000)	1 154 172	1 058 509
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/09 (€ 1000)	1 130 626	1 037 083
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 30/09 (€ 1000)	23 546	21 426
TOTAAL	499 123	497 237
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	84,2	83,9

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	30/09/2019 vs. 30/09/2018	30/09/18 vs. 30/09/17
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	41 714	41 753
Uit te sluiten variaties 2018 - 2019	4 092	-816
- Variaties als gevolg van acquisities	4 660	5 050
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-568	-5 866
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	48 589	41 714
Variatie like for like (€ 1000)	2 783	777
Variatie like for like (%)	6,7%	1,9%

Gemiddelde financieringskost in %

Gemiddelde financieringskost in %	30/09/2019	31/12/2018
Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-12 232	-13 545
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 151	-1 095
Betaalde interesten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-13 383	-14 640
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	590 406	564 746
Gemiddelde financieringskost in %	2,27%	2,59%

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/09/2019	30/09/2018
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	39 644	27 217
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-13 385	2 766
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	-13 385	2 766
Globaal resultaat - aandeel groep	26 259	29 983
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	4 938 870
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	4,43	6,07