



## **PERSBERICHT**

---

# **Toelichting van de zaakvoerder over het voorbije boekjaar 2018**

---

Gereguleerde informatie onder  
embargo tot 20/02/2019 – 17.40u

## Toelichting van de zaakvoerder over het voorbije boekjaar 2018

### Voor het boekjaar 2018 noteren we volgende kerndata:

- De EPRA winst<sup>1</sup> stijgt met 13,7% van € 27,5 miljoen eind 2017 naar € 31,3 miljoen (€ 6,03 per aandeel vs € 5,57 per aandeel)
- Dividend neemt toe van € 5,00 tot € 5,10 bruto per aandeel
- De schuldgraad is gedaald van 57,14% naar 53,53%
- De financieringskost daalt van 2,99% op 31/12/2017 naar 2,59% eind 2018
- Succesvolle kapitaalverhoging van € 84 miljoen gerealiseerd op 4 oktober 2018
- 3 belangrijke acquisities: 2 bijkomende EBBC gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, Montoyer 14 in Brussel CBD en het iconisch gebouw Hangar 26-27 in Antwerpen

### **MICHEL VAN GEYTE** CEO:

“De kapitaalverhoging van € 84 miljoen heeft in 2018 Leasinvest Real Estate toegelaten om de verdere groei te financieren. De reële waarde van de portefeuille heeft voor het eerst de kaap van € 1 miljard overschreden dankzij belangrijke acquisities in het Groothertogdom Luxemburg en in België, die zullen bijdragen tot hogere huurinkomsten in 2019.”

---

<sup>1</sup> 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

## Investerings

### Groothertogdom Luxemburg

#### ACQUISITIE IN BEDRIJVENPARK EBBC

Leasinvest Real Estate heeft op 19 december 2018, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Lux, 2 bijkomende kantoorgebouwen verworven in het EBBC Business park vlakbij de luchthaven van Luxemburg. Deze acquisitie vertegenwoordigt een investering van € 64,1 miljoen, met een aanvangsrendement van 6,25%. Beide gebouwen zijn volledig verhuurd en genereren jaarlijkse huurinkomsten ten belope van ca. € 4 miljoen.



European Bank & Business Center (EBBC) bestaat in totaal uit 6 kantoorgebouwen met een globale oppervlakte van ongeveer 26.000 m<sup>2</sup>, en geniet van een strategische ligging in het Luxemburgse Airport district, op wandelafstand van de luchthaven van Luxemburg. Gezien het belang van dit district behoort het eveneens tot de uitbreidingszone voor de tramlijn, waardoor het park ook eenvoudig te bereiken zal zijn met het openbaar vervoer vanuit het stadscentrum en het zakendistrict "Kirchberg".

## België

### ACQUISITIE KANTOORGEBOUW MONTOYER 14 IN CBD VAN BRUSSEL

Op 15 oktober 2018 heeft Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen in de vennootschap NEIF Montoyer SPRL verworven van het fonds Next Estate Income Fund ("NEIF"), beheerd door BNP Paribas REIM Luxemburg. Deze vennootschap is houdster van een erfpacht met een resterende duurtijd van 94 jaar op het kantoorgebouw Montoyer 14, gelegen op de hoek van de Montoyer- en de Nijverheidsstraat te BE-1000 Brussel. Deze transactie betreft een investering van € 11,35 miljoen, in lijn met de waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert.



Na het vertrek van de huidige huurder (de Verenigde Naties) eind 2018, zal Montoyer 14 volledig herontwikkeld worden tot een kantoorgebouw dat de referentie moet worden naar nieuwste technologieën en duurzaamheid toe. Het projectmanagement wordt door de ontwikkelaar Ion uitgevoerd. Het nieuwe gebouw zal naar verwachting ca. 4.000 m<sup>2</sup> aan state-of-the-art kantoorruimte omvatten en begin 2022 opgeleverd worden.

Voor Leasinvest Real Estate is dit het derde kantoorproject in de Europese wijk in Brussel in twee jaar tijd, na eerder Treesquare (Square de Meeûs) en Montoyer 63 (Montoyerstraat), en bevestigt dit de strategie van de vennootschap om de bestaande kantoorportefeuille verder uit te breiden met kwalitatieve projecten op toplocaties.

### ACQUISITIE HANGAR 26-27 IN ANTWERPEN

Op 28 december 2018 heeft Leasinvest Real Estate het iconisch gebouw Hangar 26/27 verworven op het Eilandje te Antwerpen, met onmiddellijk zicht enerzijds op de Schelde en anderzijds op het MAS (Museum aan de Stroom).

Deze acquisitie vertegenwoordigt een investering van € 22,6 miljoen, met een aanvangsrendement van 6,2%. Het gebouw heeft een oppervlakte van 9.370 m<sup>2</sup> en maakt het voorwerp uit van een concessie met AG Vespa. Het gebouw ondergaat momenteel een graduele renovatie, die reeds voor meer dan de helft afgerond is en die voortgezet zal worden door Leasinvest Real Estate. Het gebouw heeft een ontwikkelingspotentieel van nog eens 9.000 m<sup>2</sup>, dat in aanmerking komt voor retail- en kantoorbestemming.

De concessie wordt verworven via de aankoop van 100% aandelen van de vennootschap Carver BVBA – concessiehouder – die al een groot deel van de renovatiewerken van het bestaande gebouw heeft uitgevoerd.



## **DEELNAME KAPITAALVERHOOGING GVV RETAIL ESTATES**

Leasinvest Real Estate heeft in april 2018 deelgenomen aan de kapitaalverhoging van Retail Estates, een GVV waarin reeds geruime tijd een belang van iets meer dan 10% aangehouden wordt. Leasinvest Real Estate tekende in voor al de toegekende inschrijvingsrechten ten belope van een bedrag van € 12,9 miljoen en ontving hiervoor 198.736 nieuwe aandelen Retail Estates, die volledig dividendgerechtigd zijn. Het dividend bedroeg € 3,60 per aandeel eind juli.

## **Oostenrijk**

### **ACQUISITIE GRONDRESERVE**

Op 18 december 2018 heeft Leasinvest Real Estate - via haar Oostenrijks filiaal Frun Park Asten GmbH - een stuk grond van +/- 3.870 m<sup>2</sup> verworven langs de toegangsweg naar het Frun Park te Asten voor een bedrag van € 625.000. Op deze grond kan ongeveer 1.350 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte ontwikkeld worden. De aankoop van deze grond vormt een meerwaarde voor het retailpark dat reeds in eigendom toebehoort aan de vennootschap.

## Ontwikkelingen

### **Groothertogdom Luxemburg**

#### **BOOMERANG STRASSEN SHOPPINGCENTER**

De site van 22.721 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Route d'Arlon in Strassen, wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar een retailpark dat naast winkels ook een restaurant omvat. Deze site zal het grootste retailpark in de Luxemburgse periferie zijn aan de belangrijkste invalsweg naar de stad Luxemburg.

Na de herontwikkeling van de eerste fase die eind 2017 werd opgeleverd, is ook de renovatie van de parking en de kantoorruimte (470 m<sup>2</sup>) afgerond en in gebruik genomen door verschillende huurders.

De start van de volgende fase is voorzien in de loop van 2021 na het vertrek van Bâtiself eind maart van datzelfde jaar. Na de publicatie van een masterplan door de gemeente in oktober 2018 wordt een nieuw algemeen ruimtelijk beleidsplan verwacht in de loop van 2019. Op basis daarvan zal een gefaseerd herontwikkelingsplan voorbereid worden vanaf 2021 dat Leasinvest Real Estate zal toelaten een nog betere mix aan oppervlakte aan te bieden bij de toegang tot de stad Luxemburg.

#### **SHOPPINGCENTER POMMERLOCH**

Voor het shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, zijn de werken voor de nieuwe parking (ingang Bastogne) in januari 2019 opgestart.

Verder werden enkele uitbreidingen (terras/veranda) bijgebouwd voor bestaande huurders (totaal 240 m<sup>2</sup>), die in de loop van Q1 2019 in gebruik worden genomen.

#### **SHOPPINGCENTER SCHMIEDE**

In september 2018 is gestart met de interne opfrissing en vernieuwing van het Knauf shoppingcenter Schmiede. De renovatie van de ingangen van de parking werden midden december 2018 gefinaliseerd.



In de loop van het eerste kwartaal van 2019 gaan de grote renovatiewerken, in combinatie met een uitbreiding van ca. 8.000 m<sup>2</sup>, van start teneinde meer horeca, winkels en belevingsevents te kunnen aanbieden. De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in Q3 2021. Ondertussen werd de stedenbouwkundige vergunning voor deze renovatiewerken toegekend.

## België

### KANTOORGEBOUW TREESQUARE CBD BRUSSEL



Het kantoorgebouw Treesquare gelegen in Brussel CBD werd volledig heropgebouwd.

Er werd voor Treesquare gekozen om een originele architectuur te combineren met een grote opsplitsbaarheid en bijzondere aandacht voor interior design. De verschillende ruimten en de hoogkwalitatieve afwerking hebben bijgedragen tot het aantrekken van tophuurders voor dit gebouw. Een actuele bezetting van 82% en de nog lopende negotiaties getuigen van het succes van deze ontwikkeling.

## **KANTOORGEBOUW MONTOYER 63 CBD BRUSSEL**



Het kantoorgebouw Montoyer 63 werd eind september 2018 voorlopig opgeleverd aan het Europees Parlement. De voorlopige oplevering betekent de start van de 21-jarige vruchtgebruikperiode.

Dit gebouw werd op maat gebouwd conform het lastenboek van het Europees Parlement om er een trainingcenter te realiseren op wandelafstand van het Parlement.

Het Europees Parlement voert op heden nog inrichtingswerken uit zodat het gebouw in het voorjaar van 2019 operationeel zal zijn.

## **BUSINESS CENTER THE CRESCENT EN CO-WORKING RUIMTE MOTSTRAAT MECHELEN**

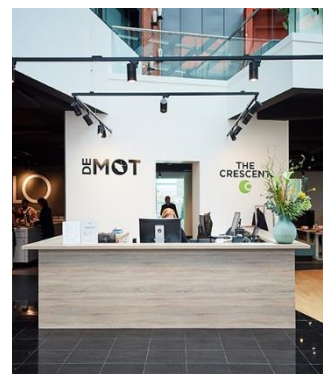
In de loop van 2018 konden verschillende nieuwe overeenkomsten worden afgesloten voor het business center The Crescent in het gebouw Motstraat te Mechelen.

The Crescent is een co-working & business center concept, waar de nadruk ligt op community, professionele ondersteuning en kwaliteitsservice.

De co-working ruimte "De Mot" is hierop geïnspireerd en werd feestelijk geopend door de burgemeester van Mechelen, Bart Somers, en geniet veel bijval bij de huurders in het gebouw en andere gebruikers.

De totale bezettingsgraad bedraagt bijgevolg op heden 92%.

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





## Verhuringen

### Evolutie bezettingsgraad

De bezettingsgraad is stabiel gebleven (94,26%) op 31/12/2018.

### Verhuringen

#### GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Voor het kantoorgebouw **Mercator** kon een nieuwe huurovereenkomst voor 2.770 m<sup>2</sup> afgesloten worden voor een periode van 6,5 jaar, waardoor het gebouw 100% verhuurd blijft.

Voor het gebouw gelegen te Rue Guillaume J. Kroll in het **Cloche d'Or** district, waarvan de huurder eind december 2018 het pand heeft verlaten, werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met Mazars Luxembourg SA voor een vaste periode van 9 jaar, die ingaat op 1 mei 2019. Deze huurovereenkomst betreft 2.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 69 parkings en omvat tevens een optie op de inhuurname van de resterende kantoorruimte (ongeveer 1.400 m<sup>2</sup>), waarvan in Q4 reeds 350 m<sup>2</sup> werd opgenomen. De geplande renovatiewerken aan de gevel en het restaurant, en de heraanleg van de buitenruimte zullen uitgevoerd worden in Q1 2019.

**Shoppingcenter Knauf Pommerloch** in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg blijft zeer gegeerd bij nationale en internationale retailers, met de opening van vijf nieuwe winkels (SportsDirect, Cecil, Post shop, Okäidi, Tendances). Het shoppingcenter blijft nieuwe merken aantrekken en de bezettingsgraad blijft hoog.

In **Shoppingcenter Knauf Schmiede** wordt de H&M winkel met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> uitgebreid tot 2.464 m<sup>2</sup> verspreid over 2 verdiepingen (einde van de werken Q1 2020), hetzij de grootste H&M winkel in het noorden van Luxemburg, en zal Delhaize met een uitbreiding van 500 m<sup>2</sup> er de grootste supermarkt van de Belux realiseren (einde van de werken Q4 2019).

In de **EBBC** gebouwen konden uitbreidingen van huurovereenkomsten voor bijna 1.000 m<sup>2</sup> afgesloten worden.

Tenslotte zijn **verschillende aanvragen voor huurverlengingen** in een vergevorderd stadium van onderhandeling.

#### BELGIË

Voor het **Riverside Business Park** in Anderlecht werden enkele belangrijke nieuwe huurovereenkomsten afgesloten die resulteerden in een hogere bezettingsgraad.

The Crescent business center met co-working ruimte **De Mot** in Mechelen blijft een succesverhaal. De bezettingsgraad nam in de loop van Q4 2018 nog toe en evolueert van 87,22% op 30/09/2018 naar 92% ingevolge het afsluiten van een aantal nieuwe dienstverleningsovereenkomsten.

Het eerder dit jaar opgeleverde nieuwbouwproject **Treesquare** in CBD Brussel is voor 82% verhuurd op 31 december 2018. Verder zijn er verregaande gesprekken lopende met een aantal potentiële huurders.

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

### **OOSTENRIJK**

De laatste units van de uitbreiding van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> van Frun® Park Asten werden intussen geopend en zijn volledig verhuurd. Alle huurcontracten met bestaande huurders in het Frun® Park Asten die zouden aflopen in 2018, werden reeds in de eerste jaarhelft succesvol verlengd, waardoor de bezettingsgraad van dit retailpark 100% is en blijft. Het bezoekersaantal is opnieuw met meer dan 4% gestegen t.o.v. het voorgaande jaar.

## Succesvolle kapitaalverhoging van € 83.960.790

In de loop van september/oktober 2018 lanceerde Leasinvest een kapitaalverhoging van € 84 miljoen. Deze werd volledig onderschreven en leidde tot een stijging van 4.938.870 aandelen voor de kapitaalverhoging naar 5.926.644 aandelen na de transactie.

Inmiddels werden de opgehaalde middelen reeds volledig benut voor nieuwe investeringen zoals Montoyer 14, EBBC gebouwen A en C, Hangar 26/27, etc.

## Corporate Governance

### **Samenstelling raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en diverse subcomités**

Op de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Management NV, statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm. VA, die plaatsvond op 22 mei 2018, werden volgende wijzigingen aan de raad van bestuur goedgekeurd:

- De bestuursmandaten van Jan Suykens, Piet Dejonghe, Michel Van Geyte, Sonja Rottiers en Eric Van Dyck werden verlengd voor een periode van 4 jaar, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2022 die zal besluiten over de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021;
- Nicolas Renders – voorheen gecoöpteerd als bestuurder in de plaats van Guy Van Wymersch-Moons die eind oktober 2017 ontslag nam en wiens mandaat ten einde kwam op 22 mei 2018 – werd tevens herbenoemd als bestuurder voor eenzelfde periode van 4 jaar;
- Dirk Adriaenssen werd als nieuwe bestuurder benoemd voor een identieke periode.

Diverse mandaten kwamen ten einde op dezelfde algemene vergadering, m.n. van Michel Eeckhout, Mark Leysen en Jean-Louis Appelmans. Er werd vervolgens beslist Jean-Louis Appelmans vanaf 1 juni 2018 opnieuw als bestuurder te benoemen, ditmaal als niet-uitvoerend bestuurder, voor een periode van 1 jaar, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2019.

Bovenstaande wijzigingen hebben ook tot gevolg dat de verscheidene subcomités van de raad van bestuur werden aangepast:

- Het auditcomité wordt nog steeds voorgezeten door Sonja Rottiers, die voortaan als onafhankelijk bestuurder opereert. De overige leden zijn Dirk Adriaenssen en Piet Dejonghe.
- Het benoemings- en remuneratiecomité wordt nog steeds voorgezeten door Jan Suykens. De overige leden zijn Eric Van Dyck en Sonja Rottiers.
- Het comité van onafhankelijke bestuurders bestaat uit Eric Van Dyck, Sonja Rottiers en Dirk Adriaenssen.

### **Wijzigingen in het management en in de verantwoordelijken voor de interne controle-functies**

Sinds 22 mei 2018 is Michel Van Geyte vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en tevens CEO. Hij blijft ook effectief leider van Leasinvest Real Estate. Tot 22 mei 2018 was Jean-Louis Appelmans vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate. Hij was tevens co-CEO tot hij eind mei 2018 met pensioen ging.

Sinds zijn pensionering is Jean-Louis Appelmans niet langer effectief leider en werd hij vervangen door Tim Rens, CFO van Leasinvest Real Estate.

Sinds 1 juni 2018 heeft Michel Van Geyte de functie van verantwoordelijke voor de interne audit overgenomen van Tim Rens. Deze laatste werd op zijn beurt verantwoordelijk voor het risicobeheer van de GVV, een functie die eerder door Jean-Louis Appelmans waargenomen werd. Compliance officer is sinds 1 juni 2018 Paul Van Lierde, die deze taak overnam van Jean-Louis Appelmans.

Sinds het vertrek van Sven Janssens<sup>2</sup>, COO, eind november 2018, bestaat het executief comité uit 2 personen: Michel Van Geyte, CEO, en Tim Rens, CFO.

### **Herbenoeming commissaris**

De gewone algemene vergadering van 22/05/2018 heeft haar goedkeuring verleend voor de herbenoeming van de commissaris Ernst&Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, en dit voor een termijn van 3 boekjaren, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2021.

## Diverse

### **EPRA Gold Award voor Jaarlijks financieel verslag 2017**



Voor de 6e maal op een rij heeft Leasinvest Real Estate een EPRA Gold Award ontvangen voor haar Jaarlijks financieel verslag 2017. De award wordt toegekend aan beursgenoteerde vastgoedondernemingen die de Best Practices Recommendations van EPRA navolgen, met het oog op transparantie en vergelijkbaarheid van gegevens.

---

<sup>2</sup> Vaste vertegenwoordiger van de BVBA Okimono.

## 2. Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/12/2018	31/12/2017
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 037 083	902 994
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 128 899	976 338
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 058 509	921 141
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,45%	6,44%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,32%	6,32%
Bezettingsgraad (5) (6)	94,26%	94,80%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,34	4,74

- (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 31/12/2018.
- (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, 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 2018 omvat 29 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 456.749 m<sup>2</sup>. De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (54%), België (36%) en Oostenrijk (10%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,04 miljard eind 2018 t.o.v. € 903 miljoen eind 2017. Deze stijging wordt verklaard door de aankoop van de EBBC gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, het gebouw Montoyer 14 in de CBD van Brussel en het iconische pand Hangar 26-27 in Antwerpen.

Eind 2018 heeft de vennootschap, na deze transacties, 51% kantoren in portefeuille, 43% retail en 6% logistiek (tegenover 45% kantoren, 48% retail en 7% logistiek eind 2017).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per einde 2018 een reële waarde van € 1,13 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 6,45% (tegenover 6,44% eind 2017), en o.b.v. de investeringswaarde 6,32% (tegenover 6,32% eind vorig jaar).

<b>Kerncijfers Balans</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	475 811	382 206
Gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018	5 179 724	4 938 870
Netto actief aandeel groep per aandeel	80,3	77,4
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	83,9	81,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	88,7	84,0
Totaal activa (€ 1.000)	1 156 107	999 293
Financiële schuld	595 400	540 440
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	53,53%	57,14%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,11	3,34
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,59%	2,99%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,35	5,15

De hier vermelde cijfers per aandeel werden steeds berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018 als het gaat over resultaten; als het gaat om balansdata (zoals netto-actief per aandeel) wordt het totaal aantal aandelen van 5.926.644 gehanteerd.

<b>Kerncijfers Resultatenrekening</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Huurinkomsten (€ 1.000)	56 209	56 892
Netto huurresultaat per aandeel	10,81	11,52
EPRA Winst* (1)	31 259	27 503
EPRA Winst* per aandeel (1)	6,03	5,57
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	38 194	47 545
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	7,37	9,63
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	34 338	49 983
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	6,63	10,12

(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.

Het netto resultaat, aandeel groep bedraagt € 38,2 miljoen eind 2018 t.o.v. € 47,55 miljoen eind 2017. In termen van netto resultaat per aandeel\* geeft deze verhouding € 7,37 eind 2018 tegenover € 9,63 eind 2017 (-23%).

De huurinkomsten zijn licht afgenomen tot € 56,2 miljoen (- € 0,7 miljoen) wegens de verkoop van de Zwitserse portefeuille en 5 logistieke panden in België in de loop van 2017, die niet volledig gecompenseerd werden met huurinkomsten uit de in 2017 verworven panden in Luxemburg en Oostenrijk. Bovendien vonden de meeste acquisities van gebouwen in 2018 pas plaats aan het einde van het jaar, waardoor zij nauwelijks aan de resultaten 2018 bijdragen. Belangrijker is dat de like-for-like huurinkomsten wel stijgen met € 1,7 miljoen.

De vastgoedkosten liggen € 1,2 miljoen lager dan in 2017, vooral door minder technische kosten en minder leegstandskosten.

Het resultaat op de portefeuille\* bedraagt € 1,6 miljoen eind 2018 (2017: € 19,6 miljoen) en omvat vooral meerwaarden op de Luxemburgse en Oostenrijkse portefeuille.

Het financieel resultaat is beduidend beter ten opzichte van vorig jaar, mede door een hoger dividend ontvangen van Retail Estates (+€ 1 miljoen), lagere interestkosten (-€ 1,4 miljoen) en de positieve herwaardering van de participatie in Retail Estates voor € 5,6 miljoen, die vorig boekjaar conform IFRS nog via other comprehensive income moest geboekt worden.

Het globaal resultaat aandeel groep<sup>3</sup> \* is gedaald van € 50,0 miljoen naar € 34,3 miljoen door een combinatie van een lager nettoresultaat (-€ 9,4 miljoen) en een lager bedrag (-€ 6,3 miljoen) aan overige elementen van het globaal resultaat.

De EPRA Winst\* (voorheen netto courant resultaat) eind 2018 bedraagt € 31,3 miljoen (hetzij € 6,03 per aandeel), in vergelijking met € 27,5 miljoen (hetzij € 5,57 per aandeel) eind 2017.

---

<sup>3</sup> Globaal resultaat betreft comprehensive result.

<b>EPRA prestatie maatstaven</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	<b>6,03</b>	5,57
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	<b>88,69</b>	83,99
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (3)	<b>82,27</b>	77,14
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	<b>5,25%</b>	5,22%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	<b>5,23%</b>	5,25%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	<b>5,73%</b>	5,20%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	<b>26,06%</b>	29,00%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	<b>24,45%</b>	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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.epra.com).



### 3. Financiële overzichten

#### Geconsolideerde P&L (in € 1 000)

	31/12/2018	31/12/2017
(+) Huurinkomsten	56 209	56 892
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-212	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>55 997</b>	<b>56 892</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	172	174
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5 421	3 578
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5 421	-3 578
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-2 492	-3 214
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>53 677</b>	<b>53 853</b>
(-) Technische kosten	-1 147	-2 442
(-) Commerciële kosten	-1 032	-882
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-907	-1 226
(-) Beheerskosten vastgoed	-5 365	-4 935
(-) Andere vastgoedkosten	-298	-438
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-8 749</b>	<b>-9 922</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>44 928</b>	<b>43 931</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-2 798	-2 914
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-610	-453
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT</b>	<b>41 520</b>	<b>40 565</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-2 798
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 627	22 348
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>43 147</b>	<b>60 114</b>
(+) Financiële inkomsten	4 918	3 887
(-) Netto intrestkosten	-13 565	-14 978
(-) Andere financiële kosten	-1 415	-1 364
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 428	492
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-4 634</b>	<b>-11 963</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>38 513</b>	<b>48 152</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting	-319	-607
(+/-) Exittaks	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-319</b>	<b>-607</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>38 194</b>	<b>47 545</b>

De **EPRA Winst\*** (voorheen netto courant resultaat) bedraagt eind 2018 € 31,3 miljoen (€ 6,03 per aandeel) en is significant gestegen in vergelijking met vorig jaar (€ 27,5 miljoen hetzij € 5,57 per aandeel). Ondanks de licht lagere huurinkomsten stijgen de EPRA Earnings vooral door lagere vastgoedkosten (-€ 1,2 miljoen), hogere financiële inkomsten (+€ 1,0 miljoen) en lagere financiële kosten (-€ 1,4 miljoen). Het is ook belangrijk te noteren dat de EPRA Earnings per aandeel berekend worden over het gewogen gemiddelde aantal aandelen in 2018, wat door de kapitaalverhoging in oktober 2018 hoger was in 2018 (5,2 miljoen aandelen) dan in 2017 (4,9 miljoen aandelen).

De **huurinkomsten** zijn licht gedaald ten opzichte van vorig jaar: € 56,2 miljoen in 2018 vs € 56,9 miljoen in 2017. In de loop van 2017 werd immers een belangrijk deel van de portefeuille verkocht, wat een mindere opbrengst van € 6,4 miljoen impliceerde. Er vonden anderzijds ook aankopen plaats in 2017 en 2018, maar deze vertegenwoordigden maar een huurvolume van € 4,4 miljoen. De oplevering van de projecten Treesquare en Montoyer zorgden ervoor dat dit verschil grotendeels opgevangen werd.

Like-for-like\* zijn de huurinkomsten wel gestegen met € 1,7 miljoen (+2,94%), vooral in België (+€ 1,0 miljoen) en Luxemburg (+€ 0,6 miljoen).

De **bruto huurrendementen** blijven nagenoeg gelijk in vergelijking met eind 2017 en bedragen 6,45% (6,44% eind 2017) op basis van de reële waarde en 6,32% (6,32% eind 2017) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gedaald van 94,8% eind 2017 naar 94,3% op 31/12/2018.

De **vastgoedkosten** zijn gedaald (-€ 1,2 miljoen) van € -9,9 miljoen eind 2017 naar € -8,7 miljoen eind 2018, vooral omwille van lagere technische kosten en leegstandskosten. De beheerskosten en commerciële kosten stijgen dan weer lichtjes. De **algemene kosten** liggen € 0,1 miljoen lager dan vorig jaar, vooral door lagere erelonen voor consultants. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 71,3% op 31/12/2017 naar 73,9% op 31/12/2018.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 31/12/2018 bedraagt € +1,6 miljoen (31/12/2017: € +22,4 miljoen) (hetzij € -20,8 miljoen). In 2017 was dit resultaat uitzonderlijk hoog wegens 2 positieve éénmalige effecten, namelijk de gerecycleerde meerwaarde vanuit other comprehensive income op Lux Airport en de positieve impact van de uitgestelde belastingen bij de verwerving van de 2 Oostenrijkse retailpanden te Stadlau (Wenen).

Het **financieel resultaat** bedraagt € -4,6 miljoen op 31/12/2018 in vergelijking met € -12,0 miljoen voor 2017. Dit resultaat is als volgt samengesteld:

- Financiële inkomsten voor € 4,9 miljoen op 31/12/2018 vs. € 3,9 miljoen op 31/12/2017, wat volledig te wijten is aan het hogere dividend ontvangen vanwege Retail Estates.
- Interesten en andere kosten verbonden aan financieringen ten belope van € -15,0 miljoen op 31/12/2018 vs € -16,3 miljoen op 31/12/2017. Leasinvest kon een aantal kredieten verlengen of heronderhandelen, waarbij betere voorwaarden bekomen werden. Anderzijds zorgt ook de herstructurering van de derivatenportefeuille ervoor dat de kosten hieraan verbonden in belangrijke mate daalden.
- Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva: € +5,4 miljoen op 31/12/2018 vs € +0,5 miljoen op 31/12/2017. De herwaardering van de participatie in Retail Estates (€ 5,6 miljoen) dient conform IFRS 9 vanaf 2018 door de resultatenrekening te verlopen, terwijl dit in het verleden rechtstreeks in het eigen vermogen gebeurde.

De **vennootschapsbelasting** is gedaald van € -0,6 miljoen tot € -0,3 miljoen.

Het **netto resultaat** over 2018 bedraagt € 38,2 miljoen t.o.v. € 45,5 miljoen op 31/12/2017. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 7,37 per aandeel op 31/12/2018 tegenover € 9,63 op 31/12/2017.

## Geconsolideerde Balans (in € 1 000)

<b>ACTIVA</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>1 116 270</b>	<b>979 104</b>
Immateriële vaste activa	0	2
Vastgoedbeleggingen	1 004 237	885 151
Andere materiële vaste activa	1 263	354
Financiële vaste activa	92 974	75 757
Vorderingen financiële leasing	17 796	17 841
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>39 837</b>	<b>20 188</b>
Activa bestemd voor verkoop	15 050	0
Handelsvorderingen	13 166	11 471
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 303	2 533
Kas en kasequivalenten	7 403	5 702
Overlopende rekeningen	915	482
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 156 107</b>	<b>999 293</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>475 811</b>	<b>382 206</b>
<b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDER-VENNOOTSCHAP</b>	<b>475 811</b>	<b>382 206</b>
Kapitaal	65 178	54 315
Uitgiftepremies	194 189	121 091
Inkoop eigen aandelen	-12	-12
Reserves	178 262	159 267
Wisselkoersverschillen	0	0
Nettoresultaat van het boekjaar	38 194	47 545
<b>II. MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>680 296</b>	<b>617 086</b>
<b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>385 013</b>	<b>384 626</b>
Voorzieningen - andere	11	11
Langlopende financiële schulden	334 509	348 156
- Kredietinstellingen	312 359	251 168
- Andere	22 150	96 988
Andere langlopende financiële verplichtingen	35 625	33 696
Andere langlopende verplichtingen		
Uitgestelde belastingen	14 868	2 763
<b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>295 283</b>	<b>232 460</b>
Voorzieningen		
Kortlopende financiële schulden	264 198	192 283
- Kredietinstellingen	47 533	24 053
- Andere	216 665	168 231
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	160
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17 698	28 193
- Exit taks	0	12 907
- Andere	17 698	15 286
Andere kortlopende verplichtingen	2 048	1 716
Overlopende rekeningen	11 339	10 108
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 156 107</b>	<b>999 293</b>

Op het einde van het boekjaar 2018 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 475,8 miljoen (jaareinde 2017 € 382,2 miljoen). Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten en uitgestelde belastingen (EPRA)\* bedraagt € 88,7 eind 2018 in vergelijking met € 84,0 eind 2017.

De **variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva** (IAS 39) die in het eigen vermogen worden verwerkt zijn gedaald met € 2,2 miljoen als gevolg van de gedaalde swapcurve op het einde van 2018. De negatieve marktwaarde van de indekkingsinstrumenten die in het eigen vermogen worden verwerkt bedraagt eind 2018 - € 34,1 miljoen ten opzichte van - € 31,9 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

Ook de kosten verbonden aan de kapitaalverhoging (€ 1,6 miljoen) werden conform IFRS rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

Eind 2018 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 80,3 (31/12/17: € 77,4). De EPRA NAW daarentegen bedraagt € 88,7 (2017: € 84,0) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate op 31 december 2018 bedroeg € 87,40, hetzij een discount van 1,5%.

Eind 2018 bedraagt de schuldgraad na de kapitaalverhoging van oktober 2018 en de verscheidene investeringen van Q4 2018 53,5% (57,1% eind 2017).

Dit betekent dat de nominale **financiële schulden** opgenomen in de balans per 31/12/2018 € 595,4 miljoen bedragen, wat een stijging van € 55,0 miljoen is ten opzichte van € 540,4 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

## 4. Beheer van de financiële middelen

In 2018 vervielen 3 kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 55 miljoen. 2 van deze kredietlijnen werden verlengd aan betere voorwaarden. Een derde kredietlijn (€ 25 miljoen) werd niet verlengd, maar werd in januari 2019 vervangen door een nieuwe kredietlijn van € 30 miljoen aan betere voorwaarden. De gemiddelde looptijd bedraagt hierdoor 3,11 jaar.

In de loop van 2018 vond eveneens een belangrijke herstructurering plaats in de derivatenportfolio. Dit zorgde voor een significante daling van de gemiddelde financieringskost van 2,99% eind 2017 naar 2,59% eind 2018. In het laatste kwartaal van 2018 werden ook een aantal nieuwe *forward starting* derivaten aangekocht, die Leasinvest toelaten om de huidige lage interestvoeten voor langere termijn vast te klikken. De gemiddelde looptijd van de derivaten bedraagt hierdoor nu 5,35 jaar.

## 5. Belangrijke feiten na de afsluiting van het boekjaar 2018

### **LUXEMBURG - VERKOOP 2 VERDIEPINGEN IN GEBOUW KENNEDY (KIRCHBERG)**

Op 17 januari 2019 werden de 2 verdiepingen in het kantoorgebouw Kennedy in het Groothertogdom Luxemburg verkocht aan Ceetrus voor een totaalbedrag van € 15,9 miljoen, wat hoger was dan de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert.

Deze gebouwen werden op 31 december 2018 reeds opgenomen onder de rubriek 'activa bestemd voor verkoop'.

## 6. Vooruitzichten voor het boekjaar 2019

Onder voorbehoud van uitzonderlijke omstandigheden, verwacht Leasinvest dat de huurinkomsten in 2019 hoger zullen liggen dan in 2018, terwijl de financiële kosten op een vergelijkbaar niveau blijven met 2018. Wel dient men rekening te houden met het feit dat het aantal aandelen gestegen is na de kapitaalverhoging van oktober 2018, waardoor de resultaten verdeeld moeten worden over 5,9 miljoen aandelen in 2019 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 per aandeel.

## 7. Bestemming van het resultaat – dividenduitkering

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om volgende dividenden<sup>4</sup> uit te keren:

- Aan de bestaande aandeelhouders vóór de kapitaalverhoging van 2018 (in het bezit van coupon nr. 23 die onthecht werd op 19 september 2018) een pro rata temporis dividend van € 3,78 bruto per aandeel;
- Aan alle aandeelhouders in het bezit van coupon 24 (momenteel nog aangehecht aan alle aandelen) een dividend van € 1,32 bruto per aandeel.

Op deze wijze wordt een dividend uitgekeerd van € 5,10 bruto per aandeel aan alle bestaande aandeelhouders voor de kapitaalverhoging van 2018, wat een stijging van 2% impliceert ten opzichte van het dividend van vorig jaar.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 20 mei 2019 zal de betaling van de dividenden gebeuren tegen afgifte van coupons nr. 23 en 24 vanaf 27 mei 2019 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

## 8. Verklaring zonder voorbehoud Commissaris

De commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door dhr. Joeri Klaykens, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.

---

<sup>4</sup> Onderworpen aan 30% roerende voorheffing.



## 9. Financiële kalender

29/03/2019	Jaarlijks financieel verslag 2018
20/05/2019	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2019)
20/05/2019	Jaarvergadering aandeelhouders
27/05/2019	Betalbaarstelling dividend
23/05/2019	Ex-date
24/05/2019	Record date
21/08/2019	Halfjaarlijks financieel verslag 2019
14/11/2019	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2019)
19/02/2020	Bekendmaking jaarresultaten 2019 (31/12/2019)

## 10. Jaarlijks financieel verslag

Het jaarlijks financieel verslag betreffende het boekjaar 2018, in de vorm van een brochure die de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omvat, is beschikbaar vanaf 29/03/2019 (PDF online op de website) en kan op eenvoudige aanvraag bekomen worden op volgend adres:

Leasinvest Real Estate Comm. VA  
Schermerstraat 42 (administratieve zetel), 2000 Antwerpen  
T +32 3 238 98 77 - F +32 3 237 52 99  
E [investor.relations@leasinvest.be](mailto:investor.relations@leasinvest.be)  
W [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be) (investor relations • verslagen)

### **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 € 1,04 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (54%), België (36%) en Oostenrijk (10%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 561 miljoen (waarde 19/02/2019).

## BIJLAGE 1:

# Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren

### EPRA Winst

EPRA Winst (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	38 194	47 545
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	7,37	9,63
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-6 935	-20 042
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-1 627	-22 348
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	2 798
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	120	
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	-5 428	-492
EPRA Resultaat	31 259	27 503
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 179 724	4 938 870
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	6,03	5,57

### EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
NAW volgens de financiële staten	475 811	382 206
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	80,3	77,4
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	34 929	32 630
(v.a) Deferred tax	14 868	-
EPRA NAW	525 608	414 836
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	4 938 870
EPRA NAW per aandeel (in €)	88,7	84,0

## EPRA Triple Netto Actief Waarde

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAW	525 608	414 836
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-34 929	-32 630
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-3 087	-1 245
EPRA NNAW	487 592	380 961
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	4 938 870
EPRA NNAW per aandeel (in €)	82,3	77,1

## EPRA NIR & EPRA Aangepast NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 037 083	902 994
Uit te sluiten:		
Projectontwikkeling	-11 727	-54 400
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 025 356	848 594
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen	-	-518
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	21 426	7 598
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	<b>B</b> 1 046 782	855 674
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	65 170	56 892
Vastgoedkosten geannualiseerd	-10 209	-12 253
Geannualiseerde netto huurinkomsten	<b>A</b> 54 961	44 639
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen	-257	293
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	<b>C</b> 54 704	44 932
EPRA NIR	<b>A/B</b> 5,25%	5,22%
EPRA Aangepast NIR	<b>C/B</b> 5,23%	5,25%

## EPRA Huurleegstand 2018

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

## EPRA Huurleegstand 2017

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2017			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuropervlaktes (in m <sup>2</sup> )		163 581	132 831	188 733	<b>485 145</b>
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	<b>A</b>	1,90	0,26	0,53	<b>2,69</b>
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	<b>B</b>	24,03	4,13	23,57	<b>51,73</b>
EPRA Huurleegstand	<b>A/B</b>	7,91%	6,30%	2,25%	<b>5,20%</b>

## EPRA kostratio

EPRA kostratio (€ 1 000)		31/12/2018	31/12/2017
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-2 492	-3 213
Vastgoedkosten		-8 749	-9 922
Algemene kosten van de vennootschap		-2 798	-2 913
Andere operationele kosten en opbrengsten		-610	-453
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	<b>A</b>	-14 649	-16 501
Directe leegstandskosten		907	1 226
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	<b>B</b>	-13 742	-15 275
Huurinkomsten	<b>C</b>	56 209	56 892
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	<b>A/C</b>	-26,06%	-29,00%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	<b>B/C</b>	-24,45%	-26,85%

## BIJLAGE 2:

Detail van de berekeningen van de Alternatieve Performantie Maatstaven<sup>5</sup> (APMs) die worden gehanteerd door Leasinvest Real Estate

### Resultaat op de Portefeuille

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-2 798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6 498	24 594
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-4 871	-2 246
Resultaat op de Portefeuille	1 627	19 550

### Netto Resultaat – aandeel groep (bedrag per aandeel)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2018	31/12/2017
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	38 194	47 545
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 179 724	4 938 870
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	7,37	9,63

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

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	31/12/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000)	475 811	382 206
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	4 938 870
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	80,3	77,4

<sup>5</sup> 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)	31/12/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	475 811	382 206
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 058 509	921 141
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 037 083	902 994
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	21 426	18 147
<b>TOTAAL</b>	<b>497 237</b>	<b>400 353</b>
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	4 938 870
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	83,9	81,1

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/12/2018 vs 31/12/2017	31/12/2017 vs. 31/12/2016
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	56 892	56 468
Uit te sluiten variaties 2017 - 2018	-2 035	1 962
- Variaties als gevolg van acquisities	4 371	3 579
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-6 406	-1 617
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	56 513	56 892
Variatie like for like (€ 1000)	1 656	-1 538
Variatie like for like (%)	2,9%	-2,7%

## Gemiddelde financieringskost in %

Gemiddelde financieringskost in %	31/12/2018	31/12/2017
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-13 545	-14 905
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 095	-1 127
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-14 640	-16 032
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	564 746	536 071
Gemiddelde financieringskost in %	2,59%	2,99%

## Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2018	31/12/2017
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	38 194	47 545
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-3 856	2 437
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	-2 212	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	-1644	0
Globaal resultaat - aandeel groep	34 338	49 983
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 179 724	4 938 870
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	6,63	10,12