

Leasinvest Real Estate – Note du gérant sur l'exercice 2016

- Prévisions pour 2016 confirmées par les chiffres au 31/12 impliquant un des meilleurs résultats depuis la création de la société ;
- Ajout de l'Autriche comme 4^{ème} pays ;
- Augmentation des revenus locatifs perçus de € 50,5 millions à € 56,6 millions (+12%) ;
- Augmentation du Résultat EPRA*¹ (exclus variations de la valeur sur instruments financiers et plus-values sur le portefeuille immobilier) à € 27,9 millions ou € 5,65 par action (+ 9%) ;
- Augmentation du résultat net de € 30,6 millions à € 31,1 millions ou € 6,30 par action* (+ 2%) ;
- Taux d'occupation considérable du portefeuille immobilier à 96,8% ;
- Taux d'endettement s'élève à 58% (également 58% au 31/12/2015) après « capital recycling » au cours de l'année précédente ;
- Coût de financement* moyen a sensiblement diminué de 3,38% à 2,90% ;
- Augmentation du dividende brut de € 4,70 à € 4,90 (+4,26%)

Jean-Louis Appelmans: « C'est avec une grande fierté que nous annonçons que 2016 fut une année exceptionnelle, une des meilleures années depuis la création de Leasinvest Real Estate en 1999. »

¹ Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures – APM) au sens des directives ESMA du 5 octobre 2015 dans ce communiqué de presse sont indiqués par un astérisque (*) et sont commentés à la fin de ce communiqué de presse. Par conséquent, le terme résultat net courant est remplacé par le terme Résultat EPRA.

Introduction

Les revenus locatifs ont quadruplés depuis la constitution de la société, en outre, le Résultat EPRA et le résultat net ont quasiment triplé. De plus, le prix de l'action au cours de cette période a plus que doublé, et ce malgré la crise financière et économique de 2008.

2016 a été une année très importante pour Leasinvest Real Estate, non seulement car nous avons atteint un des meilleurs résultats depuis notre création, mais également parce que notre stratégie d'**orientation sur le retail et les bureaux ainsi que notre diversification géographique** éprouvée par l'acquisition du parc retail Frun® à Asten en Autriche, se sont montrés bénéfiques. Par ailleurs, des immeubles existants sont redéveloppés afin d'accroître la qualité de notre portefeuille pour qu'il réponde mieux à la demande actuelle de nos locataires et du marché. Des exemples sont le Retail park à Strassen au Grand-duché de Luxembourg, Treesquare et Montoyer 63, tous deux dans le CBD de Bruxelles. Entretemps le prestigieux immeuble de bureaux Royal20 situé boulevard Royal au Luxembourg fut également achevé (ex-hotel Rix) et désinvesti suite à une convention de vente conclue en 2015. Cette transaction a généré une plus-value importante.

Outre une augmentation du résultat EPRA*² (exclus les variations de la valeur sur instruments financiers et plus-values sur le portefeuille immobilier) à € 27,9 millions ou € 5,65 par action de 9% par rapport au 31/12/2015, nous enregistrons également une augmentation du résultat net de € 30,6 millions à € 31,1 millions ou € 6,30 par action* (+ 2% par rapport au 31/12/2015).

Ces résultats remarquables permettent une augmentation du dividende brut de € 4,70 à € 4,90 et net de €3,43.

Le taux d'occupation du portefeuille s'est maintenu à un niveau élevé constant ces dernières années et atteint actuellement 96,8%. Ceci, ainsi que l'extension de la durée moyenne de notre portefeuille immobilier, représente l'essence de notre **stratégie commerciale**.

Dans le cadre de notre **stratégie financière**, différents crédits qui venaient à échéance en 2016 ainsi que début 2017, ont été renouvelés et renégociés, ceci à des marges inférieures, en résulte un coût de financement à 2,90% contre 3,38% fin 2015. Fin 2016 Leasinvest Real Estate dispose de € 608 millions de lignes de crédit avec une marge de € 90 millions de lignes de crédit non utilisées pour des investissements additionnels.

Enfin, la VAN EPRA³ par action s'élève à € 82,0 fin 2016 (31/12/15 : € 81,3) par rapport à un cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate de € 105,5 soit une prime de 29%.

² Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures – APM) au sens des directives ESMA du 5 octobre 2015 dans ce communiqué de presse sont indiqués par un astérisque (*) et sont commentés à la fin de ce communiqué de presse. Par conséquent, le terme résultat net courant est remplacé par le terme Résultat EPRA.

³ Valeur de l'Actif Net EPRA (VAN) se compose de la Valeur de l'Actif Net ajustée, à l'exclusion de certains éléments qui ne cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme ; voir également www.epra.com.

1. Rapport d'activités

Acquisitions et désinvestissements

Acquisitions

Autriche

Acquisition d'un parc retail important en Autriche et renforcement de la diversification géographique

Le 8/11/2016 Leasinvest Real Estate devient propriétaire du parc retail Frun® à Asten en Autriche. Le parc en forme de U ouvert fin octobre 2013 constitue un concept efficace qui se compose d'un vaste parking central gratuit autour duquel se trouve un mix d'enseignes nationales et internationales, une approche qui renforce l'efficacité commerciale et le développement durable du parc.

Le toit du parc retail Frun® à Asten a également été équipé de panneaux solaires afin d'optimiser la durabilité du parc. Grâce à cela, 500.000 KWh d'énergie verte par an sont produits sur le site, soit une réduction de 400 tonnes d'émission de CO².

Le parc retail Frun® à **Asten** est situé à 200 km de Vienne, près de Linz, et comprend 18.300 m² avec 26 magasins et 600 emplacements de parking. Le site connaît un grand succès avec une augmentation annuelle significative du nombre de visiteurs. Tous les magasins sont loués, tant à des chaînes internationales que locales, telles que C&A, Intersport, Spar, Action et Zeeman.

Cette acquisition représente une juste valeur de € 38 millions avec un revenu locatif annuel de € 2,3 millions. Le financement de cette acquisition fut entièrement réalisé via le tirage sur des lignes de crédit non utilisées.

Sur base de e.a. une économie stable, un rating AAA, un PBI par capita élevé et un secteur immobilier sain, l'Autriche est devenue le 4^{ème} pays dans lequel Leasinvest Real Estate opère.

Désinvestissements

Grand-duché de Luxembourg

Finalisation de la vente de l'immeuble de bureaux Royal20 achevé dans la ville de Luxembourg

Le 30/06/2016, et conformément au planning prévu, le 2^{ème} acte notarié concernant la vente à terme⁴ de l'immeuble de bureaux Royal20, situé boulevard Royal au centre de la ville de Luxembourg au Grand-duché de Luxembourg, a été conclu avec un investisseur privé pour un montant de € 62,5 millions (excl.TVA), ce qui excède la juste valeur. L'immeuble était entièrement pré-loué depuis fin 2014.

Cette réalisation est l'exemple parfait de l'entrepreneariat audacieux et calculé de la Société de convertir l'ancien 'Hôtel Rix' en un nouvel immeuble de bureaux qui sera une référence sur le Boulevard Royal. Le charisme de ce bâtiment novateur en forme de diamant réalisé par le bureau d'architectes français Agences Elizabeth et Christian de Portzamparc deviendra un 'immeuble phare' dans la ville de Luxembourg

⁴ Pour plus d'information sur la vente à terme, nous renvoyons aux communiqués de presse du 20/04/2015, 18/02/2016 et 17/05/2016.

Belgique

Vente à un utilisateur final de l'immeuble Zeutestraat Malines

L'acte notarié de vente pour l'immeuble situé Zeutestraat à Malines a été passé le 27/01/2016 et l'immeuble a été vendu à un utilisateur final pour € 4,5 millions, ce qui correspond à la juste valeur. Il s'agit d'un immeuble d'entreposage non stratégique avec espace de bureaux d'une superficie totale de 7.363 m².

Projets de redéveloppement

Grand-duché de Luxembourg

Redéveloppement parc retail Strassen

Le site retail situé Route d'Arlon à Strassen, qui comprend 22.721 m², sera partiellement redéveloppé en un concept de parc retail qui comprendra, outre les commerces, e.a. un restaurant (voir infra). Ce site sera le plus grand parc retail dans la périphérie luxembourgeoise à l'entrée de la ville de Luxembourg.

Le redéveloppement se déroule en 2 phases afin de tenir compte des locataires actuels Adler Mode, Bâtiself et Roller, en ce qui concerne les travaux routiers et le réaménagement du parking. Les travaux de redéveloppement entamés de la 1^{ère} phase seront terminés au cours du deuxième trimestre de 2017. Pour la 2^{ème} phase, la réception est prévue en 2020.

Belgique

Redéveloppement immeuble de bureaux Montoyer 63 au CBD de Bruxelles

Cet immeuble, qui était encore loué au Parlement Européen jusqu'en décembre 2016, comprendra, après son entière démolition et reconstruction, 6.052 m² d'espace de bureaux ultramodernes. Le Montoyer 63 est situé dans le quartier Léopold (CBD) de Bruxelles, au cœur des institutions européennes, où il existe toujours une pénurie d'immeubles de bureaux qualitatifs neufs. Le permis d'urbanisme a été octroyé début 2016 et l'objectif est d'obtenir un certificat BREEAM 'excellent' pour cet immeuble. Les travaux de démolition commenceront au cours du premier trimestre de 2017 et la réception de l'immeuble est prévue au cours du deuxième trimestre 2018.

Lors de la réception le Parlement Européen occupera l'immeuble dans le cadre d'une convention d'usufruit pour une durée fixe de 21 ans (voir infra).

Redéveloppement Treesquare (Square de Meeûs) au CBD de Bruxelles

Le permis d'urbanisme a été octroyé en janvier 2016 et les travaux de démolition de l'immeuble de bureaux vacants depuis le deuxième trimestre de 2015 sont entretemps finalisés. Les travaux de construction ont été entamés en septembre 2016 et le projet de construction fut entretemps renommé **Treesquare**, en référence au parc situé sur le square. Treesquare bénéficie d'une localisation unique au centre du quartier Léopold (CBD) de Bruxelles, toujours considéré comme étant la meilleure localisation pour des bureaux en Belgique.

Cet immeuble de 5.936 m² est entièrement reconstruit comme immeuble AAA qui répondra aux normes les plus strictes de qualité en termes de durabilité (un certificat BREEAM 'excellent' est prévu) et de technologie. La réception du nouvel immeuble de bureaux durable est prévue au cours du quatrième trimestre de 2017. Une pénurie existante en matière d'immeubles neufs de cette qualité dans le quartier Léopold, suggère que l'immeuble sera entièrement loué lors de sa réception.

Taux d'occupation et locations

Evolution du taux d'occupation et renouvellements des contrats locatifs

Le taux d'occupation a été maintenu à un niveau élevé ces dernières années et atteint actuellement 96,80% contre 95,80% fin 2015 grâce à notre politique commerciale qui vise à étendre et renouveler les contrats locatifs de manière proactive.

Pour quelques immeubles logistiques et la partie retail du Brixton Business Park (Belgique) des extensions de contrats locatifs ont été signées impliquant respectivement des taux d'occupation de 97,48% et 100%.

Les échéances les plus importantes en 2016 (10,7% du revenu locatif total du portefeuille) ont été étendues ou remplacées avec succès. Le taux d'occupation global du portefeuille a par conséquent augmenté de 95,8% vers 96,8% fin 2016.

Grand-duché de Luxembourg

Prolongation contrat locatif Strassen

Le 17/03/2016 le contrat locatif actuel avec Roller a été prolongé pour une période fixe de 15 ans pour notre parc retail de 22.721 m² situé route d'Arlon à Strassen (voir ci-dessus).

Tous les locataires existants ont entretemps également renouvelé leurs contrats locatifs.

Prolongation et extension contrat locatif Route d'Esch

Un contrat locatif avec un des locataires existants fut prolongé et étendu à un étage supplémentaire jusque 09/2023 (auparavant 09/2020).

Prolongation contrat locatif site CFM

Un contrat locatif avec un locataire existant fut renouvelé à partir du 01/01/2017 jusqu'au 31/12/2025, avec une première possibilité de résiliation pour le 31/12/2022).

Belgique

Convention d'usufruit conclue avec le Parlement Européen pour l'immeuble à redévelopper Montoyer 63 au CBD de Bruxelles

Pour cet immeuble, une convention d'usufruit pour une durée fixe et irrévocable de 21 ans fut conclue avec le Parlement Européen le 27/04/2016, celle-ci entrera en vigueur lors de la réception de l'immeuble prévue au cours du deuxième trimestre 2018 (voir supra).

Prolongation partielle du contrat locatif de l'immeuble de bureaux à Malines

Au cours du troisième trimestre 2016, la prolongation pour la moitié de l'espace de bureaux a été signée avec le locataire actuel pour l'immeuble de bureaux situé Raghen Park à Malines. Une partie de l'espace de bureaux restant sera aménagée comme business center conformément à notre concept The Crescent à Anderlecht et Gand. Pour l'espace restant, de nouveaux locataires seront recherchés.

Inclusion dans l'indice BEL Mid et EPRA Gold Award pour le rapport financier annuel 2015

Depuis le 21/03/16 l'action Leasinvest Real Estate fait partie de l'indice BEL Mid sur Euronext Brussels⁵.

Pour la 4^{ème} fois consécutive, Leasinvest Real Estate a reçu un EPRA Gold Award pour son Rapport financier annuel 2015 en octobre 2016⁶.

Gestion des ressources financières

La gestion des ressources financières en 2016 pour Leasinvest concernait principalement le « capital recycling » avec, d'une part, l'achèvement et la vente du projet prestigieux Royal20 au Luxembourg, et d'autre part, l'acquisition du parc retail Frun® à Asten en Autriche et les dépenses en capital actuelles dans les projets Montoyer 63, Treesquare et le parc retail Strassen. Par conséquent, le taux d'endettement de 58% reste inchangé par rapport à l'année passée.

En 2016 € 126,2 millions de crédits venant à échéance ont été renouvelés auprès de différentes banques ; en outre, la moitié des crédits arrivant à échéance en 2017 ont été anticipés avec succès (refinancements conclus pour 53% des échéances en 2017). Ces crédits ont été négociés à des marges inférieures.

Par conséquent, la société dispose fin 2016 de € 608 millions de lignes de crédit avec une marge de € 90 millions de lignes de crédit non utilisées pour des investissements additionnels.

En outre, au cours du dernier trimestre, un nombre de couvertures de taux d'intérêt ont été prolongées pour un montant notionnel de € 85 millions, ce qui a résulté en une baisse du taux d'intérêt de ces couvertures.

Par conséquent, le coût de financement moyen a diminué de 3,38% fin 2015 à 2,90% fin 2016.

2. Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/12/2016	31/12/2015
Juste valeur portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	859 931	869 361
Juste valeur immeubles de placement incl. participation dans Retail Estates (€ 1.000) (2)	930 689	939 786
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	876 747	886 390
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	6,78%	6,88%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	6,65%	6,75%
Taux d'occupation (5) (6)	96,77%	95,80%
Durée moyenne des contrats locatifs (années)	4,37	4,84

(1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés comme leasing financier selon IFRS.

(2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 31/12/2016.

(3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

(4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield et Stadim (BeLux), SPG Inncity (Suisse) et BAR (Autriche).

(5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les projets et les actifs détenus en vue de la vente.

(6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Fin 2016, le portefeuille immobilier consolidé direct de Leasinvest Real Estate comprend 33 sites (inclus actifs détenus en vue de la vente & projets de développement) avec une superficie louable totale de 449.885 m². Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur : le Grand-duché de Luxembourg (49% du portefeuille), la Belgique (42%), la Suisse (5%) et l'Autriche (4%).

⁵ Afin de faire partie de cette sélection, la capitalisation boursière free float de la société qui est prise en considération devra être supérieure au niveau de l'indice BEL 20 à la date de clôture de la période sous révision, multiplié par 55.000 (cf. www.euronext.com - INDEX RULE BOOK BEL® Family).

⁶ Cet award est attribué aux sociétés immobilières cotées en bourse qui suivent les 'Best Practices Recommendations' d'EPRA, en vue d'une bonne transparence et comparabilité des données.

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 859,93 millions fin 2016 par rapport aux € 869,36 millions fin décembre 2015. Cette diminution s'explique par la vente du projet achevé Royal20 au Luxembourg (valeur comptable 31/12/2015 € 50,75 millions) et de l'immeuble Zeutestraat à Malines (valeur comptable 31/12/2015 € 4,39 millions) d'une part, et par l'acquisition du parc retail autrichien Frun® Asten pour € 37,1 millions, d'autre part.

Après ces opérations réalisées, la partie retail du portefeuille immobilier se monte à 48% (2015 : 42,2%), les bureaux à 37% (2015 : 42,1%) et la logistique à 15% (2015 : 15,7%).

Le portefeuille immobilier global direct et indirect (y inclus la participation dans la SIR Retail Estates SA) s'élève fin 2016 à une juste valeur de € 930,7 millions.

A la fin de l'année 2016 trois immeubles logistiques (Heesterveldweg à Tongres, Nijverheidsstraat à Wommelgem et Canal Logistics phase 1 près de Bruxelles) ont été reclassés d'immeubles de placement vers les actifs détenus en vue de la vente conformément au standard IFRS 5 en vigueur.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 6,78% (comparé à 6,88% fin 2015), et celui sur base de la valeur d'investissement à 6,65% (comparé à 6,75% fin 2015).

Chiffres clés Bilan	31/12/2016	31/12/2015
Valeur de l'actif net part du groupe (€ 1.000)	356 407	362 405
Valeur de l'actif net part du groupe, par action ⁷	72,2	73,4
Valeur de l'actif net part du groupe, par action sur base de la valeur d'investissement	75,6	76,9
Valeur de l'actif net part du groupe, par action EPRA*	82,0	81,3
Total des actifs (€ 1.000)	988 441	976 302
Dette financière	541 064	532 249
Taux d'endettement (conformément à réglementation légale sur les SIR)	58,05%	58,03%
Durée moyenne des lignes de crédit (années)	3,94	2,96
Coût moyen de la dette*	2,90%	3,38%
Durée moyenne des couvertures (années)	6,30	6,58

Chiffres clés Compte de résultats	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs (€ 1.000)	56 647	50 455
Résultat locatif net par action	11,48	10,22
Résultat EPRA (€ 1.000) (1)*	27 875	25 564
Résultat EPRA par action*	5,65	5,18
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	31 118	30 618
Résultat net part du groupe par action	6,30	6,20
Résultat global part du groupe (€ 1.000) (2)	18 126	48 901
Résultat global part du groupe par action	3,67	9,90

(1) Le Résultat EPRA, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.

(2) Résultat global = comprehensive result

Le résultat net, part du groupe, se monte à € 31,12 millions fin 2016 par rapport aux € 30,62 millions fin 2015. En termes de résultats nets par action*, ce qui résulte en € 6,30 fin 2016 comparé aux € 6,20 fin 2015 (+2%).

Les revenus locatifs ont substantiellement augmenté pour passer à € 56,6 millions (+ € 6,1 millions) notamment suite à l'acquisition de Tour & Taxis Entrepôt Royal fin 2015. Les charges immobilières à charge du propriétaire ont par ailleurs

⁷ Les données par action sont calculées sur base du nombre d'actions enregistrées à la date de clôture ayant droit au dividende, soit 4.935.478 actions au 31 décembre 2016.

également augmenté à € 9,4 millions (+ € 1,3 million) par des frais techniques et commerciaux plus élevés sur le portefeuille accru et du précompte immobilier et une taxe sur la vacance non récupérables suite à la vacance locative temporaire des immeubles en cours de redéveloppement.

Le résultat sur portefeuille* se monte à € 2,6 millions fin 2016 (2015 : € 9,9 millions, inclus une plus-value de € 4,1 millions sur le portefeuille suisse suite à une réévaluation du Franc Suisse), grâce aux € 3,1 millions de plus-values réalisées sur la vente du Royal20 au Luxembourg et de Zeutestraat à Malines, et la variation de la juste valeur sur le reste du portefeuille, limitée à -€ 0,5 million.

Le résultat financier évolue de -€ 17,1 millions fin 2015 (dont -€ 4,09 millions de variations de valeur négatives sur les couvertures « cross-currency » EUR/CHF existantes) vers -€ 10,2 millions sur 2016.

Le résultat global part du groupe^{8*} a diminué de 48,9 millions € vers 18,1 millions € en raison de variations de la partie profitable de la juste valeur des instruments de couverture permise pour un montant de - 10,3 M € (contre € 3 millions à la fin 2015) et d'autre part la variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente pour un montant de - 3,2 M € (contre 14,9 M € à la fin 2015).

Le Résultat EPRA* (précédemment résultat net courant) fin 2016 s'élève à € 27,9 millions (soit € 5,65 par action), en comparaison avec € 25,6 millions (soit € 5,18 par action) fin 2015.

INDICES DE PERFORMANCE EPRA*	31/12/2016	31/12/2015
EPRA Résultat (en € par action) (1)	5.65	5,18
EPRA NAV (en € par action) (2)	82.0	81,3
EPRA NNAV (en € par action) (3)	72.2	73.4
EPRA Rendement Initial Net (en %) (4)	5,82%	6,06%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté (en %) (5)	5,86%	6,10%
EPRA Vacance (en %) (6)	2,87%	4,05%
EPRA Cost ratio (incl. coûts direct de vacance)(en %) (7)	26,85%	24,26%
EPRA Cost ratio (excl. coûts direct de vacance)(en %) (7)	24,95%	22,51%

- (1) Le Résultat EPRA, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.
- (2) EPRA Valeur de l'Actif Net (NAV) se compose de la Valeur de l'Actif Net ajustée, à l'exclusion de certains éléments qui en cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme ; voir également www.epra.com.
- (3) EPRA NNAV (Valeur de l'Actif Net triple) : se compose du EPRA NAV, ajusté pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés; voir également www.epra.com.
- (4) EPRA Rendement Initial Net comprend les revenus locatifs bruts annualisés sur base des locations en cours à la date de clôtures des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur marchande du portefeuille, augmentée des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ; voir également www.epra.com.
- (5) EPRA Rendement Initial Net Ajusté effectue une correction sur le EPRA Rendement Initial Net relative à la fin des gratuités et autres incentives locatives ; voir également www.epra.com.
- (6) EPRA Vacance est calculé sur base de la Valeur Locative Estimée (VLE) des espaces vacants divisée par la VLE du portefeuille total ; voir également www.epra.com.
- (7) EPRA Cost ratio se compose de la relation des charges opérationnelles et générales par rapport aux revenus locatifs bruts (inclus et exclus les coûts directs de vacance) ; voir également www.epra.com.

3. Prévisions exercice 2017

Suite aux résultats exceptionnels de 2016 la société prévoit pour 2017 un Résultat EPRA similaire aux années précédentes. Par conséquent, la société prévoit de maintenir le dividende pour 2017 au même niveau.

⁸ Le résultat global concerne le comprehensive result

4. Aperçu financier

4.1 Compte de résultats consolidés

Etat consolidé des résultats réalisés et non réalisés (en 1.000 €)		31/12/2016	31/12/2015
(+)	Revenus locatifs	56.647	50.455
(+)	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-)	Charges relatives à la location	-179	-42
RESULTAT LOCATIF NET		56.468	50.413
(+)	Récupération de charges immobilières	73	108
(+)	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.482	3.579
(-)	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
(-)	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.482	-3.579
(+/-)	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-2.554	-2.131
RESULTAT IMMOBILIER		53.987	48.390
(-)	Frais techniques	-2.050	-1.563
(-)	Frais commerciaux	-1.059	-781
(-)	Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.080	-885
(-)	Frais de gestion immobilière	-4.533	-4.187
(-)	Autres charges immobilières	-716	-771
CHARGES IMMOBILIERES		-9.438	-8.187
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		44.549	40.203
(-)	Frais généraux de la société	-3.220	-1.754
(+/-)	Autres revenus et charges d'exploitation	1	-169
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		41.330	38.280
(+/-)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	3.093	329
(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-528	9.549
RESULTAT D'EXPLOITATION		43.895	48.158
(+)	Revenus financiers	3.993	2.327
(-)	Charges d'intérêts nettes	-13.400	-13.082
(-)	Autres charges financières	-1.459	-1.490
(+/-)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	678	-4.824
RESULTAT FINANCIER		-10.188	-17.069
RESULTAT AVANT IMPOT		33.707	31.089
(+/-)	Impôts des sociétés	-1.981	-468
(+/-)	Exit taxe	-608	-3
IMPOT		-2.589	-471
RESULTAT NET		31.118	30.618

Commentaires sur le compte de résultats

Les **revenus locatifs** ont considérablement augmenté, et ce grâce à l'acquisition de T&T Entrepôt Royal fin 2015, la location de l'entièreté de l'immeuble de bureaux Monnet (Luxembourg) également fin 2015 ainsi que l'acquisition du parc retail Frun® à Asten (Autriche) en novembre 2016. A leur niveau le plus élevé, qui atteignent fin 2016 € 56,65 millions contre € 50,5 millions fin décembre 2015 (augmentation de 12%). Pour un portefeuille constant 'like-for-like'* les revenus locatifs restent stables (augmentation de 1% soit € 0,49 million en comparaison avec la même période l'année passée, excl. garanties et incentives locatives perçues).

Les **rendements locatifs bruts** ont légèrement diminué en comparaison avec fin 2015 et s'élèvent à 6,78% (6,88% fin 2015) sur base de la juste valeur et à 6,65% (6,75% fin 2015) sur base de la valeur d'investissement.

Le **taux d'occupation**⁹ s'élève à 96,8% (fin 2015 : 95,8%). L'augmentation au cours de l'exercice écoulé s'explique par les locations réalisées dans différents immeubles (e.a. l'immeuble Monnet qui fut progressivement entièrement reloué après sa rénovation en 2015).

La **juste valeur**¹⁰ du portefeuille immobilier direct a légèrement diminué et se monte à € 859,93 millions fin 2016 par rapport aux € 869,36 millions fin décembre 2015, ce qui s'explique principalement par la vente réalisée de l'immeuble Royal20 achevé (valeur comptable 31/12/2015 € 50,75 millions) et de l'immeuble logistique Zeutestraat à Malines (valeur comptable 31/12/2015 € 4,39 millions), et le réinvestissement de ces ressources dans l'acquisition du parc retail Frun® à Asten en Autriche (juste valeur au 31/12/2016 de € 37,36 millions).

Les **charges immobilières** ont, conformément avec l'accroissement du portefeuille immobilier, légèrement augmenté et sont passés de - € 8,18 millions fin décembre 2015 à - € 9,44 millions, principalement compte tenu de frais techniques et commerciaux plus élevés et de rémunérations de gestion accrues comparativement avec la même période l'année précédente (augmentation relative 15,4%).

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** s'élève à € 3,09 millions (en comparaison avec € 0,33 million fin 2015) fin décembre 2016 grâce à une plus-value réalisée de € 3,08 millions sur la vente des immeubles Royal20 et Zeutestraat à Malines.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** fin 2016 s'élèvent à - € 0,53 million en comparaison avec une variation de valeur positive de € 9,55 millions fin 2015. Dans ce cadre il faut mentionner que ce résultat sur portefeuille en 2015 fut sensiblement influencé par une plus-value non réalisée intérimaire sur les projets luxembourgeois Royal20 et Monnet en fonction de leur pourcentage d'achèvement (€ 12,21 millions au 31/12/2015), d'une part, et par un impact positif de l'augmentation du taux de change du Franc Suisse sur l'évaluation des immeubles suisses en portefeuille (€ 4,3 millions), d'autre part. Cette augmentation de la valeur des immeubles suisses était compensée l'année précédente par une augmentation équivalente (- € 4,09 millions) de la juste valeur des instruments de couverture du risque de taux de change, impliquant une augmentation de valeur quasiment entièrement annulée dans les résultats financiers au 31/12/2015.

Le **résultat financier** se montait à - € 10,2 millions fin 2016 comparé aux - € 17,01 millions pour l'exercice précédent. Les revenus financiers se montent à € 4,0 millions et sont dans une certaine mesure influencés par la récupération du précompte mobilier déduit en 2015 sur le dividende des actions Retail Estates détenues par Leasinvest Real Estate et pour lesquelles Leasinvest Real Estate bénéficie de l'exemption société-mère-filiale reconfirmée par la Cour Constitutionnelle.

Les charges d'intérêt au cours de l'exercice 2016 ont augmenté de € 318 millions (de - € 13,1 millions à - € 13,4 millions). Le coût de financement moyen a par conséquent diminué de 3,38% fin 2015 à 2,90% (inclus droits de réservation de 0,25% sur lignes de crédit non utilisées, repris dans les autres charges bancaires à concurrence de - € 1,5 million) fin 2016.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ont évolué de - € 4,82 millions fin décembre 2015 à + € 0,68 million, principalement suite aux taux de change Euro – Franc Suisse stabilisés.

⁹ Dans le calcul du taux d'occupation les projets de développement ne sont pas repris.

¹⁰ Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS.

Le **Résultat EPRA (précédemment résultat net courant)*¹¹** fin 2016 s'élève à € 27,87 millions (soit € 5,65 par action), en comparaison avec € 25,56 millions (soit € 5,18 par action) fin 2015. Cette augmentation est principalement induite par un résultat net plus élevé, de variations de la juste valeur limitées sur le portefeuille immobilier (IAS 40) et de la juste valeur des couvertures non efficaces comptabilisées dans le compte de résultats.

L'**impôt des sociétés** a augmenté de -€ 0,47 million à -€ 2,59 millions suite à l'acquisition de la société Tour & Taxis Entrepôt Royal SA fusionnée avec Leasinvest Real Estate. Suite à cette intégration, une provision supplémentaire de € 0,61 million pour l'exit tax due en 2017 a été comptabilisée.

Le **résultat net** sur l'exercice s'élève à € 31,12 millions par rapport aux € 30,62 millions fin 2015. En termes de résultat net par action ceci résulte en € 6,30 par action fin 2016, par rapport aux € 6,20 fin 2015.

4.2 Bilan consolidé

ACTIFS (en 1.000 euros)	31/12/2016	31/12/2015
I. ACTIFS NON COURANTS	896.179	954.243
Immobilisations incorporelles	4	10
Immeubles de placement	787.065	847.069
Autres immobilisations corporelles	1.250	1.163
Actifs financiers non courants	89.960	88.101
Créances de leasing financier	17.900	17.900
II. ACTIFS COURANTS	92.261	22.059
Actifs détenus en vue de la vente	54.966	4.392
Actifs financiers courants	0	0
Créances commerciales	12.085	7.967
Créances fiscales et autres actifs courants	3.264	2.885
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.768	4.531
Comptes de régularisations	1.178	2.284
TOTAL DE L'ACTIF	988.441	976.302

¹¹ Le Résultat EPRA est calculé comme le résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille, d'une part, et les variations de la juste valeur des couvertures non efficaces, d'autre part.

PASSIF (en 1.000 euros)	31/12/2016	31/12/2015
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	356.407	362.410
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE-MERE	356.407	362.405
Capital	54.315	54.315
Primes d'émission	121.091	121.091
Rachat d'actions propres	-293	-293
Réserves	150.168	156.666
Ecart de conversion	8	8
Résultat net de l'exercice	31.118	30.618
II. INTERETS MINORITAIRES	0	5
PASSIF	632.033	613.892
I. PASSIFS NON COURANTS	444.362	395.948
Provisions - autre	11	9
Dettes financières non courantes	394.615	355.722
- Etablissements de crédit	297.395	258.538
- Autre	97.220	97.184
Autres passifs financiers non courants	49.736	40.217
Autres passifs non courants		
II. PASSIFS COURANTS	187.671	217.944
Provisions		
Dettes financières courantes	146.856	176.887
- Etablissements de crédit	0	89.191
- Autre	146.856	87.696
Dettes commerciales et autres dettes courantes	28.985	24.810
- Exit tax	12.907	12.299
- Autre	16.078	12.511
Autres passifs courants	2.361	8.200
Comptes de régularisations	9.469	8.047
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	988.441	976.302
Taux d'endettement (conformément à la réglementation légale sur les SIR)	58,05%	58,03%

Commentaire sur le Bilan

A la fin de l'exercice 2016 **les capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 356,41 millions (fin 2015 € 362,41 millions). La valeur de l'actif net par action excl. l'influence des ajustements de la juste valeur sur instruments financiers (EPRA)* s'élève à € 82,0 fin 2016 en comparaison avec € 81,3 fin 2015.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** (IAS 39) reprises dans les capitaux propres ont diminué de - € 10,3 millions suite à une courbe des swaps réduite au cours de l'exercice écoulé. La valeur de marché négative des instruments de couverture traités via les capitaux propres s'élève à - € 44,5 millions fin 2016 par rapport aux - € 34,2 millions à la fin de l'exercice précédent.

Fin 2016 la valeur de l'actif net par action se monte à € 72,2 (31/12/15 : € 73,4). La EPRA NAV se monte par ailleurs à € 82,0 (2015 : € 81,3) et le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate au 31 décembre 2016 s'élevait à € 105,5 soit une prime de 29%.

Fin 2016 le taux d'endettement s'élève à 58,0% (idem fin 2015) après les ventes réalisées de l'immeuble Royal20 et Zeutestraat à Malines et après l'acquisition du parc retail Frun® à Asten en Autriche, et ceci après le paiement de € 23,2 millions de dividendes sur l'exercice écoulé. € 20,7 millions de liquidités sont encore disponibles sur le bilan au 31 décembre 2016 vu l'entrée en vigueur d'un crédit supplémentaire à la date de clôture ; ces moyens permettent intrinsèquement d'encre réduire le taux d'endettement à 57,0%.

Cela signifie que les **dettes financières** nominales reprises dans le bilan au 31/12/2016 ont légèrement diminué à € 541,1 millions par rapport aux € 532,2 millions à la fin de l'exercice précédent.

5. Indicateurs Alternatifs de Performance (« Alternative Performance Measures – APM »)

Il est courant dans le secteur des Sociétés Immobilières Réglementées d'utiliser des Indicateurs Alternatifs de Performance (APM) dans la présentation des résultats financiers, conformément aux directives de l'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA ; European Securities and Markets Authority) du 5 octobre 2015.

Un nombre de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (EPRA ; European Public Real Estate Association), d'autres APM sont considérés comme étant courants dans le secteur afin de permettre une meilleure compréhension des résultats et performances financiers présentés.

Les APM dans ce communiqué de presse sont indiqués par un astérisque (*) ; nous mentionnons dans ce cadre que, ni les indicateurs de performance définis par des règles IFRS ou par la loi, ni les indicateurs non basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan, ne sont considérés comme étant des APM.

De commun accord avec le secteur, il a été décidé de remplacer l'APM 'résultat net courant' par 'Résultat EPRA' en conformité avec les directives de la ESMA.

Les calculs détaillés des APM repris dans ce communiqué de presse sont clarifiés dans les annexes ci-dessous.

6. Evaluation des participations en application de la méthode de la mise en équivalence dans les comptes statutaires de Leasinvest Real Estate SCA

A partir du 31 décembre 2016 les participations statutaires de Leasinvest Real Estate SCA dans Leasinvest Immo Lux SA, T&T Koninklijk Pakhuis SA, Leasinvest Services SA, Haven Invest SA et RAB Invest SA dans les comptes statutaires, établis conformément aux normes IFRS seront reprises en application de la méthode de mise en équivalence conformément à l'IAS 28, et ceci au lieu d'une évaluation à leur coût historique. Ce changement de méthode comptable a un impact important sur les états financiers statutaires, en particulier dans le capital social statutaire, le total bilantaire statutaire, le ratio d'endettement statutaire et le calcul de l'article 617 du Code des sociétés. Ceci sera expliqué plus en

détail dans les états financiers statutaires du rapport financier annuel 2016 basé sur des chiffres comparatifs et cela conformément à la norme IAS 8.

7. Evénements importants après la clôture de l'exercice 2016

Aucun événement important ne s'est produit depuis la clôture de l'exercice 2016.

8. Affectation du résultat – distribution de dividende

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 4,90 (2015 : € 4,70) et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 3,43 (2015 : € 3,431), aux 4.935.478 actions ayant droit au dividende¹².

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2017, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 20 à partir du 22 mai 2017 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.
La date de détachement du coupon (Ex-date) est le 18/05/2017 et la date d'arrêté (Record date) est le 19/05/2017.

9. Déclaration sans réserve du Commissaire

Le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, représenté par Mr Pierre Vanderbeek, a confirmé que ses activités de contrôle des états financiers consolidés, établis conformément aux 'International Financial Reporting Standards', tels qu'adoptés par l'Union européenne, ont été pleinement effectuées et n'ont pas donné lieu à des corrections importantes qui devraient être apportées aux données comptables, reprises des états financiers consolidés, et reproduites dans ce communiqué de presse.

10. Calendrier financier

31/03/2017	Rapport financier annuel 2016
15/05/2017	Assemblée annuelle des actionnaires
15/05/2017	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2017) (incl. résultats AGO)
18/05/2017	Date du détachement de coupon (Ex-date)
19/05/2017	Date d'arrêté (Record date)
22/05/2017	Mise en paiement du dividende
24/08/2017	Rapport financier semestriel 2017
17/11/2017	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2017)
22/02/2018	Résultats annuels 2017 (31/12/2017)

¹² Exclut 3.392 actions de LRE rachetées dans le cadre de la procédure de dématérialisation des effets au porteur.

11. Rapport financier annuel

Le rapport financier annuel concernant l'exercice 2016 sous forme de brochure, qui comprend les états financiers, le rapport annuel et le rapport du commissaire, sera disponible à partir du 31/03/2017 (PDF sur le site internet) et pourra être obtenu sur simple demande à l'adresse suivante :

Leasinvest Real Estate SCA

Schermerstraat 42 (siège administratif), 2000 Anvers

T +32 3 238 98 77 - F +32 3 237 52 99

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be (investor relations • rapports)



pour le Rapport financier annuel 2015

Pour plus d'information, contactez :

Leasinvest Real Estate

JEAN-LOUIS APPELMANS

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

LEASINVEST REAL ESTATE SCA

La Société immobilière réglementée Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail et bureaux au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique, en Suisse et en Autriche.

A présent la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct de Leasinvest s'élève à € 860 millions et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (49%), La Belgique (42%), la Suisse (5%) et l'Autriche (4%).

Leasinvest est en outre un des plus grands investisseurs immobiliers au Luxembourg.

Le portefeuille immobilier total direct se compose de retail (48%), bureaux (37%) et logistique (15%).

La SIR est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière de plus de € 510 millions (valeur 15/02/2017).

ANNEXE 1 : Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA

EPRA Résultat

EPRA Résultat (€ 1 000)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	31 118	30 618
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	6,30	6,20
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	-3 243	-5 054
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	528	-9 549
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-3 093	-329
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers	-678	4 824
EPRA Résultat	27 875	25 564
Nombre d'actions enregistrées ¹³ dans le résultat de la période	4 935 478	4 935 478
EPRA Résultat par action (en €)	5,65	5,18

EPRA NAV (Valeur de l'Actif Net)

EPRA NAV (€ 1 000)	31/12/2016	31/12/2015
NAV selon les états financiers	356 407	362 405
NAV par action selon les états financiers (en €)	72,16	73,38
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	48 152	38 621
EPRA NAV	404 559	401 026
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	4 935 478	4 935 478
EPRA NAV par action (en €)	82,0	81,3

EPRA NNAV (Valeur de l'Actif Triplement Net)

EPRA Triple NAV (€ 1 000)	31/12/2016	31/12/2015
EPRA NAV	404 559	401 026
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-48 152	-38 621
EPRA NNAV	356 407	362 405,00
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	4 935 478	4 935 478
EPRA NNAV par action (en €)	72,2	73,4

¹³ Le nombre des 4.938.870 actions enregistrées a été ajusté pour exclure 3.392 actions détenues par LRE suite au programme de rachat d'actions en 2015 relatif à la dématérialisation des actions au porteur.

EPRA NIR (Rendement Initial Net) & EPRA Topped up NIR (Rendement Initial Net Ajusté)

EPRA NIR & EPRA Topped up NIR (€ 1 000)		31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		859 931	869 361
A exclure :			
Actifs détenus en vue de la vente		-54 967	-4 392
Projets de développement		-30 663	-62 020
Immeubles disponibles à la location		774 301	802 949
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		444	-332
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		9 167	8 723
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	783 468	811 672
Revenus locatifs bruts annualisés		56 540	58 710
Charges immobilières		-10 933	-9 537
Revenus locatifs nets annualisés	A	45 607	49 173
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives		317	313
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	45 924	49 486
EPRA NIR	A/B	5,82%	6,06%
EPRA Topped up NIR	C/B	5,86%	6,10%

EPRA Taux de vacance locative 2016

EPRA Taux de vacance locative (€ 1 000)		31/12/2016			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		110 897	162 011	176 977	449 885
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	1,24	0,17	0,22	1,63
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	19,34	9,38	28,15	56,87
EPRA Taux de vacance locative	A/B	6,41%	1,81%	0,78%	2,87%

EPRA Taux de vacance locative 2015

EPRA Taux de vacance locative (€ 1 000)		31/12/2015			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		116 328	170 890	144 189	431 407
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	1,46	0,55	0,21	2,24
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	21,19	9,35	24,81	55,35
EPRA Taux de vacance locative	A/B	6,91%	5,88%	0,86%	4,05%

EPRA Cost ratio

EPRA Cost ratio (€ 1 000)		31/12/2016	31/12/2015
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-2 554	-2 131
Charges immobilières		-9 438	-8 187
Frais généraux de la société		-3 220	-1 754
Autres charges et revenus opérationnels		1	-169
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-15 211	-12 241
Coûts directs de la vacance locative		1 080	885
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-14 131	-11 356
Revenus locatifs	C	56 647	50 455
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-26,85%	-24,26%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-24,95%	-22,51%

ANNEXE 2: Détail des calculs des Indicateurs Alternatifs de Performance¹⁴ (Alternative Performance Measures - APM) appliqués par Leasinvest Real Estate

Résultat sur Portefeuille

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3 093	329
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-528	9 549
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur Portefeuille	2 565	9 878

Résultat Net – part du groupe (montant par action)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat Net – part du groupe (€ 1000)	31 118	30 618
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 935 478	4 935 478
Résultat Net – part du groupe par action	6,30	6,20

Valeur de l'Actif Net (montant par action)

Valeur de l'Actif Net (montant par action)	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	356 407	362 405
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 935 478	4 935 478
Valeur de l'Actif Net part du groupe par action	72,2	73,4

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	356 407	362 405
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	876 747	886 390
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	859 931	869 361
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1000)	16 816	17 029
TOTAL	373 223	379 434
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 935 478	4 935 478
Valeur de l'Actif Net part du groupe par action	75,6	76,9

¹⁴ Hormis les indicateurs de performance EPRA qui sont également considérés comme APM et qui sont réconciliés dans l'annexe 1 Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA ci-dessus.

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	31/12/2016
Revenus locatifs bruts au 31/12/2015 (€ 1000)	50 113
Variations 2015 – 2016 à exclure	5 407
- Variations suite à des acquisitions	6 048
- Variations suite à des désinvestissements	-641
Revenus locatifs bruts au 31/12/2016 (€ 1000)	56 011
Variation like for like (€ 1000)	491
Variation like for like (%)	1,0%

Coût de financement moyen en %

Coût de financement moyen en %	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1000)	-13 654	-13 729
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-1 309	-1 461
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-14 963	-15 190
Dette moyenne pondérée (€ 1000)	515 417	449 000
Coût de financement moyen en %	2,90%	3,38%

Résultat global – part du groupe (montant par action)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net - part du groupe (€ 1000)	31.118	30.618
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-12.992	18.283
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation lors de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	490	332
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés à une couverture du cash-flow comme défini par IFRS	-10.304	3.002
Variations de la partie efficace de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-3.178	14.949
Résultat global – part du groupe	18.126	48.901
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4.935.478	4.935.478
Résultat global – part du groupe par action	3,67	9,91