



PERSBERICHT

Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder op 30 september 2018

Gereguleerde informatie

onder embargo tot 19/11/2018 – 17.40u

Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder op 30 september 2018

- De EPRA winst*¹ Q3 2018 bedraagt € 25,1 miljoen, een stijging van 14% ten opzichte van Q3 2017
- Het nettoresultaat bedraagt € 27,2 miljoen (€ 5,51 per aandeel) versus € 29,7 miljoen eind Q3 2017
- Kapitaalverhoging van € 83.960.790 succesvol afgerond, met een substantiële daling van ca. 7 procentpunten van de schuldgraad tot gevolg
- De financieringskost daalt van 2,99% eind 2017 naar 2,69% in Q3 2018
- Naast de beloftevolle acquisitie van het te herontwikkelen gebouw Montoyer 14, succesvolle oplevering van het gebouw Montoyer 63 in de Europese wijk (CBD) van Brussel

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

1. Activiteitenverslag Q3 2018

Investerings

België

ACQUISITIE KANTOORGEBOUW MONTOYER 14 IN CBD VAN BRUSSEL

Op 14 september 2018 heeft Leasinvest Real Estate een bindende overeenkomst getekend met het fonds Next Estate Income Fund ("NEIF"), beheerd door BNP Paribas REIM Luxemburg, met betrekking tot de aankoop van 100% van de aandelen in de vennootschap NEIF Montoyer SPRL, 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. De Closing van deze transactie heeft plaatsgevonden op 15 oktober 2018.



Na het vertrek van de huidige huurder (de Verenigde Naties) begin 2019, 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 m² aan state-of-the-art kantoorruimte omvatten en zal naar verwachting 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), voor 69% verhuurd, en Montoyer 63 (Montoyerstraat), voor 21 jaar in vruchtgebruik gegeven aan het Europees Parlement (zie verder), en bevestigt dit de strategie van

de vennootschap om de bestaande kantoorportefeuille verder uit te breiden met kwalitatieve projecten op toplocaties.

Ontwikkelingen

België

KANTOORGEBOUW MONTOYER 63 IN CBD BRUSSEL – VOORLOPIGE OPLEVERING

Het Montoyer 63 kantoorgebouw 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.

Groothertogdom Luxemburg

SHOPPINGCENTER POMMERLOCH

Voor het shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, zullen de werken voor de nieuwe parking (ingang Bastogne) een aanvang nemen op 7 januari 2019.

Verder worden enkele uitbreidingen bijgebouwd voor bestaande huurders (totaal 240 m²), die midden december 2018 zullen afgerond zijn.

SHOPPINGCENTER SCHMIEDE

Zoals reeds gemeld in het halfjaarlijks financieel verslag 2018 is in september gestart met de interne opfrissing en vernieuwing van het Knauf shoppingcenter Schmiede. De renovatie van de ingangen van de parking verlopen volgens plan en zullen midden december 2018 gefinaliseerd zijn.

In de loop van het eerste trimester 2019 gaan de grote renovatiewerken, in combinatie met een uitbreiding van ca. 8.000 m², van start teneinde meer horeca, winkels en belevingsevents te kunnen aanbieden. Ondertussen werd de stedenbouwkundige vergunning voor deze renovatiewerken toegekend.

Verhuringen

Evolutie bezettingsgraad

De bezettingsgraad is licht gestegen van 94,44% op 30 juni 2018 naar 94,86% op 30/09/2018.

Verhuringen

BELGIË

Voor het **Riverside Business Park** in Anderlecht werden enkele belangrijke nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waardoor de bezettingsgraad van dit park met meer dan 5% is toegenomen t.o.v. de situatie per 30 juni 2018.

The Crescent business center met co-working ruimte **De Mot** in Mechelen blijft een succesverhaal. De bezettingsgraad nam in de loop van Q3 2018 opnieuw toe en evolueert van 86,4% op 30/06/2018 naar 87,22% ingevolge het afsluiten van een aantal nieuwe dienstverleningsovereenkomsten. Momenteel zijn nog een aantal contractonderhandelingen lopende waardoor een quasi volledige bezetting wordt verwacht in Q4 2018.

Het eerder dit jaar opgeleverde nieuwbouwproject **Treesquare** in CBD Brussel is voor 69% verhuurd op 30 september 2018. Er zijn verregaande gesprekken lopende met een aantal potentiële huurders, waardoor de bezettingsgraad de 90% zou overstijgen op jaareinde 2018.

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

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Voor het gebouw gelegen te Rue Guillaume J. Kroll in het **Cloche d'Or** district, waarvan de huidige huurder eind december 2018 het pand verlaat, 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 m² kantoorruimte en 69 parkings en omvat tevens een optie op de inhuur van de resterende kantoorruimte (ongeveer 1.400 m²). Na het vertrek van de huidige huurder zijn renovatiewerken voorzien aan de gevel en het restaurant, naast de heraanleg van de buitenruimte.

Shoppingcenter Pommerloch in het Noorden van het groothertogdom Luxemburg blijft zeer gegeerd bij nationale en internationale retailers, met de opening van vier nieuwe winkels (Cecil, Post shop, Okaïdi, Tendances). Het shoppingcenter blijft nieuwe merken aantrekken en de bezettingsgraad blijft hoog.

OOSTENRIJK

De laatste units van de uitbreiding van meer dan 1.000 m² van Frun® Park Asten werden intussen geopend en de bezettingsgraad van dit succesvolle retailpark blijft 100%. Het bezoekersaantal is eens te meer met 8% gestegen tov dezelfde periode vorig jaar.

Corporate Governance

Wijziging samenstelling executief comité

Eind november 2018 verlaat Sven Janssens, COO, het bedrijf. Het executief comité zal bijgevolg vanaf 1 december 2018 bestaan uit 2 personen:

- Michel Van Geyte, CEO, en
- Tim Rens, CFO.

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.

2. Kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	30/09/2018	31/12/2017
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	925 683	902 994
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 013 803	976 338
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	944 420	921 141
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,58%	6,44%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	6,45%	6,32%
Bezettingsgraad (5) (6)	94,86%	94,80%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,53	4,74

- (1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen voorgesteld onder financiële leasing onder IFRS.
- (2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 30/09/2018.
- (3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- (4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield, de Crombrughe&Partners en Stadim (BeLux) en Oerag (Oostenrijk).
- (5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projecten en de activa bestemd voor verkoop.
- (6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

Kerncijfers Balans	30/09/2018	31/12/2017
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	387 494	382 206
Aantal uitgegeven aandelen	4 938 870	4 938 870
Netto actief aandeel groep per aandeel	78,5	77,4
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	82,3	81,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	84,5	84,0
Totaal activa (€ 1.000)	1 042 214	999 293
Financiële schuld	594 550	540 440
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	58,66%	57,14%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	2,91	3,34
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,69%	2,99%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	4,93	5,15

De hier vermelde cijfers per aandeel werden steeds berekend op het aantal aandelen vóór de kapitaalverhoging. Deze vond immers plaats op 4 oktober 2018, zijnde na afsluiting van het derde kwartaal.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het hoofdstuk '4. Belangrijke feiten na de afsluiting van het derde kwartaal 2018'.

Kerncijfers Resultatenrekening	30/09/2018	30/09/2017
Huurinkomsten (€ 1.000)	41 923	42 107
Netto huurresultaat per aandeel	8,49	8,53
EPRA Winst* (1)	25 102	22 019
EPRA Winst* per aandeel (1)	5,08	4,46
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	27 217	29 666
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	5,51	6,01
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	29 983	41 380
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	6,07	8,38

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

EPRA prestatie maatstaven	30/09/2018	30/09/2017
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	5,08	4,46
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	84,50	82,84
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (3)	78,46	74,50
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	5,45%	5,28%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	5,43%	5,32%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	5,13%	6,69%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	23,87%	26,40%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	22,02%	23,37%

- (1) De EPRA Winst*, voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat* en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.
- (2) EPRA Netto Actief Waarde (NAW)* bestaat uit de aangepaste Netto Actief Waarde*, met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn; zie ook www.epra.com.
- (3) EPRA NNNAW (triple Netto Actief Waarde)*: bestaat uit EPRA NAW*, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen; zie ook www.epra.com.
- (4) EPRA Netto Initieel Rendement* bevat de geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktw waarde van de portefeuille, verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen zie ook www.epra.com.
- (5) EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* voert een correctie uit op de EPRA Netto Initieel Rendement* met betrekking tot het teneinde lopen van de toegekende gratuiteiten en andere huurvoordelen zie ook www.epra.com.
- (6) EPRA Leegstand* wordt berekend op basis van de Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille zie ook www.epra.com.
- (7) EPRA Kostratio* bestaat uit de verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten); zie ook www.epra.com.

3. Geconsolideerde resultaten periode 01/01/2018-30/09/2018

De **EPRA Winst*** is merklijk gestegen en bedraagt eind september 2018 € 25,1 miljoen (€ 5,08 per aandeel) ten opzichte van € 22,0 miljoen (€ 4,46 per aandeel) eind september 2017.

De **huurinkomsten** zijn licht gedaald ten opzichte van de eerste 9 maanden van vorig jaar: € 41,9 miljoen per Q3 2018 vs € 42,1 miljoen per Q3 2017. De daling aan huurinkomsten door de verkopen van verscheidene logistieke panden en de Zwitserse portefeuille in 2017 wordt grotendeels gecompenseerd door huurinkomsten op nieuwe aangekochte panden in Oostenrijk en Luxemburg in de loop van datzelfde jaar. Like-for-like zijn de huurinkomsten gestegen (+ € 0,8 miljoen of 2,79%).

De **bruto huurrendementen** zijn gestegen in vergelijking met eind 2017 en bedragen 6,58% (6,44% einde 2017) op basis van de reële waarde en 6,45% (6,32% einde 2017) op basis van de investeringswaarde. De bezettingsgraad is licht gestegen van 94,80% einde 2017 naar 94,86% op 30/09/2018, vooral door de her-klassering van het gebouw Montoyer 63 (100% bezet) vanuit de projecten naar de verhuurde gebouwen.

De **vastgoedkosten** zijn gedaald (- € 1,1 miljoen) van - € 7,3 miljoen per 30/09/2017 naar - € 6,2 miljoen per 30/09/2018, vooral omwille van lagere technische kosten (- € 0,7 miljoen) en lagere leegstandskosten (- € 0,5 miljoen), deels gecompenseerd door hogere beheerskosten (+ € 0,2 miljoen). De beheerskosten worden berekend in functie van de omvang van de vastgoedportefeuille, en deze lag per 30/09/2018 hoger dan per 30/09/2017. De **algemene kosten** zijn nagenoeg constant gebleven in vergelijking met 30/09/2017. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 73,6% per 30/09/2017 naar 76,7% per 30/09/2018.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 30/09/2018 bedraagt - € 90 K (30/09/2017: € 6,3 miljoen) (hetzij - € 6,4 miljoen). Meerwaarden werden onder meer erkend op Montoyer 63, Frun Park Astén en Boomerang Strassen. Anderzijds waren er minderwaarden op onder meer Riverside Business Park.

Het **financieel resultaat** bedraagt € - 4,3 miljoen op 30/09/2018 in vergelijking met € -5,9 miljoen op 30/09/2017. De netto-interestkosten daalden met € 1,2 miljoen ondanks de gemiddeld hogere kredietopname ten opzichte van 30/09/2017 ten gevolge van de recentelijk doorgevoerde herstructurerings in de derivatenportefeuille in combinatie met lagere marges op de kredieten. Hierdoor daalde de gemiddelde financieringskost verder tot 2,69% (2,99% op jaareinde 2017).

De financiële inkomsten lagen € 1,1 miljoen hoger op 30/09/2018 door het hogere dividend ontvangen vanwege Retail Estates (+ € 1,0 miljoen).

De variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ 2,2 miljoen) omvat voor het eerst de herwaardering van de participatie in Retail Estates (€ 1,9 miljoen). Tot in 2017 werd deze

immers rechtstreeks in het eigen vermogen geherwaardeerd (IFRS 9 van toepassing sinds 1/1/2018). De herwaardering van de derivaten in de resultatenrekening bedraagt € 0,3 miljoen per 30/09/2018 vs € 2,3 miljoen per 30/09/2017.

De vennootschapsbelasting blijft nagenoeg constant (€ 0,4 miljoen).

Het **netto resultaat** per 30/09/2018 bedraagt € 27,2 miljoen t.o.v. € 29,7 miljoen op 30/09/2017. In termen van netto resultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 5,51 per aandeel op 30/09/2018 tegenover € 6,01 op 30/09/2017.

De variaties in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten waren positief ten belope van € 2,7 miljoen, vooral doordat de rentecurve opnieuw stijgende is.

Op het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2018 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 387,5 miljoen (jaareinde 2017 € 382,2 miljoen).

Het **netto actief per aandeel** exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA NAV) bedraagt € 84,5 eind september 2018 in vergelijking met € 84,0 eind 2017.

Eind september 2018 bedraagt de intrinsieke waarde inclusief de impact van de reële waarde aanpassingen op de financiële instrumenten (IAS 39) € 78,5 per aandeel (31/12/17: € 77,4). De slotkoers van het aandeel Leasinvest Real Estate op 30 september 2018 bedroeg € 89,80.

Eind september 2018 was de **schuldgraad** gestegen tot 58,66% in vergelijking met 57,14% eind 2017. Deze is evenwel feitelijk achterhaald, aangezien de kapitaalverhoging van 4 oktober 2018 in een daling van ca. 7 procentpunten resulteert.

4. Beheer van de financiële middelen

In de loop van het derde kwartaal 2018 werden 2 kredietfaciliteiten van telkens € 15 miljoen verlengd voor respectievelijk 5 en 7 jaar. In combinatie met de succesvolle kapitaalverhoging van begin oktober 2018 behoudt de vennootschap hiermee voldoende headroom om verdere investeringen te realiseren. Daarnaast werden ook in het derde kwartaal nog een aantal herstructureringen doorgevoerd aan de bestaande derivatenportfolio. De eerdere transacties van dit jaar leiden nu tot een lagere gemiddelde financieringskost, waarbij deze trend zich zal doorzetten in het vierde kwartaal van 2018 aangezien een aantal instrumenten een forward start hebben in de loop van dit laatste kwartaal.

5. Belangrijke feiten na de afsluiting van het derde kwartaal 2018

Kapitaalverhoging van € 83.960.790 volledig onderschreven

De zaakvoerder van Leasinvest Real Estate heeft op 19/09/2018 een kapitaalverhoging in geld gelanceerd, in het kader van het toegestaan kapitaal, met onherleidbaar toewijzingsrecht, voor een bedrag van € 83.960.790 (inclusief uitgiftepremie) en dit door middel van een openbare aanbidding van 987.774 nieuwe aandelen tegen € 85,00 (ratio 1 nieuw aandeel voor 5 onherleidbare toewijzingsrechten). Het totaal aantal aandelen bedraagt hierdoor sinds 4/10/2018, noteringsdatum van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, 5.926.644 in vergelijking met 4.938.870 voorheen.

De inschrijvingsperiode liep van 20 september 2018 tot en met 1 oktober 2018 en de kapitaalverhoging werd na verkoop van de scrips volledig onderschreven.

De netto-opbrengst van de kapitaalverhoging wordt gebruikt om verder de dynamische strategie van asset management te ondersteunen die eigen is aan de vennootschap: een strategie van herpositionering van de portefeuille, van her-dynamiseren van bepaalde gebouwen en van het verwerven en overdragen van gebouwen wanneer bepaalde opportuniteiten zich voordoen, en meer in het algemeen van het creëren van meerwaarde in de portefeuille.

Bovendien stelt deze netto-opbrengst, gecombineerd met de verhoogde ontleningscapaciteit, naar aanleiding van de stijging van het eigen vermogen, de vennootschap in staat om de groei verder te financieren, de schuldgraad te doen dalen en de balansstructuur te versterken.

6. Vooruitzichten voor het boekjaar 2018

Zoals reeds vermeld in de verrichtingsnota in het kader van de kapitaalverhoging, verwacht de vennootschap dat de EPRA winst per aandeel minstens stabiel zal blijven ten opzichte van vorig jaar. Behoudens uitzonderlijke en onverwachte gebeurtenissen, zou dit ertoe moeten leiden dat het dividend minstens op hetzelfde niveau van € 5,00 per aandeel kan gehandhaafd blijven.

Voor meer informatie, contacteer

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

Over LEASINVEST REAL ESTATE Comm.VA

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

Op heden bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest € 926 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (52%), België (37%) en Oostenrijk (11%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 538 miljoen (waarde 16/11/2018).

BIJLAGE 1:

Reconciliatietabellen gehanteerde EPRA APMs per 30 september 2018

EPRA Winst

EPRA Winst (€ 1 000)	30/09/2018	30/09/2017
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	27 217	29 666
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	5,51	6,01
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-2 115	-7 647
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	91	-6 332
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	1 330
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-2 206	-2 645
EPRA Resultaat	25 102	22 019
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	5,08	4,46

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	30/09/2018	31/12/2017
NAW volgens de financiële staten	387 494	382 206
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	78,5	77,4
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	29 851	32 630
EPRA NAW	417 345	414 836
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
EPRA NAW per aandeel (in €)	84,5	84,0

EPRA Triple Netto Actief Waarde

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	30/09/2018	31/12/2017
EPRA NAW	417 345	414 836
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-29 851	-32 630
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-2 073	-1 245
EPRA NNNAW	385 421	380 961
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
EPRA NNNAW per aandeel (in €)	78,0	77,1

EPRA NIR & EPRA Aangepast NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)	30/09/2018	31/12/2017
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	925 683	902 994
Uit te sluiten:		
Projectontwikkeling	-	-54 400
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	925 683	848 594
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen	-	-518
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	18 737	7 598
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B 944 420	855 674
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	60 939	56 892
Vastgoedkosten geannualiseerd	-9 429	-12 253
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A 51 510	44 639
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen	-222	293
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C 51 288	44 932
EPRA NIR	A/B 5,45%	5,22%
EPRA Aangepast NIR	C/B 5,43%	5,25%

EPRA Huurleegstand per 30/09/2018

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		30/09/2018			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		162 248	107 331	185 887	455 466
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	2,18	0,23	0,72	3,13
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	27,72	4,19	29,05	60,96
EPRA Huurleegstand	A/B	7,86%	5,49%	2,48%	5,13%

EPRA Huurleegstand per 31/12/2017

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

EPRA kostratio

EPRA kostratio (€ 1 000)		30/09/2018	30/09/2017
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-1 490	-1 947
Vastgoedkosten		-6 354	-7 255
Algemene kosten van de vennootschap		-2 122	-2 040
Andere operationele kosten en opbrengsten		-43	124
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-10 009	-11 118
Directe leegstandskosten		777	1 278
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-9 232	-9 840
Huurinkomsten	C	41 923	42 107
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-23,87%	-26,40%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-22,02%	-23,37%

BIJLAGE 2:

Reconciliatietabellen gehanteerde overige APMs per 30 september 2018

Resultaat op de Portefeuille

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	30/09/2018	30/09/2017
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-1.330
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	229	6.332
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-320	0
Resultaat op de Portefeuille	-91	5.002

Netto Resultaat – aandeel groep (bedrag per aandeel)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/09/2018	30/09/2017
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	27 217	29.666
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4.938.870
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	5,51	6,01

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

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	30/09/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	387 494	382 206
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 938 870
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	78,5	77,4

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

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	30/09/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	387 494	382 206
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	944 420	921 141
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	925 683	902 994
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	18 737	18 147
TOTAAL	406 231	400 353
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 938 870
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	82,3	81,1

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	30/09/18 vs. 30/09/17	30/09/17 vs. 30/09/16
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	41 753	41 502
Uit te sluiten variaties	-816	1 846
- Variaties als gevolg van acquisities	5 050	2 090
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-5 866	-244
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	41 714	41 753
Variatie like for like (€ 1000)	777	-1 595
Variatie like for like (%)	1,9%	-3,8%

Gemiddelde financieringskost in %

Gemiddelde financieringskost in %	30/09/2018	31/12/2017
Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-14 291	-14 905
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 067	-1 127
Betaalde interesten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-15 358	-16 032
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	571 756	536 071
Gemiddelde financieringskost in %	2,69%	2,99%

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/09/2018	30/09/2017
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	27 217	29.666
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	2 766	11.714
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	2 766	9.949
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	1.413
Variatie in de reserve voor eigen aandelen	0	281
Overige	0	71
Globaal resultaat - aandeel groep	29 983	41.380
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4.938.870
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	6,07	8,38