



COMMUNIQUE DE PRESSE

Commentaire du gérant sur l'exercice 2018

Information réglementée
sous embargo jusqu'au 20/02/2019 – 17h40

Commentaire du gérant sur l'exercice écoulé 2018

Pour l'exercice 2018 nous enregistrons les données clés suivantes :

- Le résultat EPRA¹ augmente de 13,7% de € 27,5 millions fin 2017 à € 31,3 millions (€ 6,03 par action vs € 5,57 par action)
- Le dividende augmente de € 5,00 à € 5,10 brut par action
- Le taux d'endettement a diminué de 57,14% à 53,53%
- Le coût de financement diminue de 2,99% au 31/12/2017 à 2,59% fin 2018
- Augmentation de capital réussie de € 84 millions, réalisée le 4 octobre 2018
- 3 acquisitions importantes : 2 immeubles EBBC additionnels au Grand-duché de Luxembourg, le Montoyer 14 dans le CBD de Bruxelles et l'immeuble iconique Hangar 26-27 à Anvers

MICHEL VAN GEYTE CEO:

« Avec l'augmentation de capital de € 84 millions en 2018 Leasinvest Real Estate s'est renforcée afin de financer sa future croissance. La juste valeur du portefeuille a passé pour la première fois le cap de € 1 milliard grâce aux acquisitions importantes au Grand-duché de Luxembourg et en Belgique, qui contribueront à des revenus locatifs plus élevés en 2019. »

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 dans les annexes de ce communiqué de presse.

1. Rapport d'activités

Investissements

Grand-duché de Luxembourg

ACQUISITION DANS LE PARC D'AFFAIRES EBBC

Leasinvest Real Estate a acquis le 19 décembre 2018, via sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux, 2 immeubles de bureaux supplémentaires dans le parc d'affaires EBBC, qui se situe à deux pas de l'aéroport de Luxembourg. Cette acquisition représente un investissement de € 64,1 millions, avec un rendement initial de 6,25%. Les deux immeubles sont entièrement loués et génèrent des revenus locatifs annuels à concurrence d'environ € 4 millions.



European Bank & Business Center (EBBC) comprend au total 6 immeubles de bureaux pour une surface globale de +/- 26.000 m² et bénéficie d'une localisation stratégique dans le Airport district luxembourgeois, à distance pédestre de l'aéroport de Luxembourg. Ce district – tenant compte de son importance – se trouve désormais dans la zone d'expansion de la ligne de tram, qui permettra un accès facile au site par le biais des transports en commun qui desserviront le centre-ville et le quartier d'affaires « Kirchberg ».

Belgique

ACQUISITION IMMEUBLE DE BUREAUX MONTOYER 14 DANS LE CBD DE BRUXELLES

Le 15 octobre 2018 Leasinvest Real Estate a acquis 100% des actions de la société NEIF Montoyer SPRL du fonds Next Estate Income Fund ("NEIF"), géré par BNP Paribas REIM Luxembourg. Cette société détient une emphytéose avec une durée résiduelle de 94 ans sur l'immeuble de bureaux Montoyer 14, situé à l'angle de la rue Montoyer et la rue de l'industrie à BE-1000 Bruxelles. Cette transaction représente un investissement de € 11,35 millions, en ligne avec la valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.



Après le départ du locataire actuel (les Nations Unies) fin 2018, le Montoyer 14 sera entièrement redéveloppé en un immeuble de bureaux, répondant aux normes les plus novatrices en matière de technologie et de durabilité. Le project management sera exercé par le promoteur ION. Il est prévu que le nouvel immeuble comprendra environ 4.000 m² de surfaces de bureaux ultramoderne et qu'il sera livré début 2022.

Pour Leasinvest Real Estate ce redéveloppement constitue le troisième projet de bureaux dans le quartier européen à Bruxelles en une période de deux ans, après le Treesquare (Square de Meeûs) et le Montoyer 63 (rue Montoyer) et confirme ainsi la stratégie de la société de développer son portefeuille

de bureaux existant avec des projets de qualité situés aux meilleurs endroits.

ACQUISITION HANGAR 26-27 A ANVERS

Le 28 décembre 2018, Leasinvest Real Estate a acquis l'immeuble iconique Hangar 26/27 dans le quartier 'Eilandje' à Anvers, avec d'une part, une vue directe sur l'Escaut, et d'autre part, sur le musée MAS ('Museum aan de Stroom').

Cette acquisition représente un investissement de € 22,6 millions, générant un rendement initial de 6,2%. L'immeuble a une superficie de 9.370 m² et fait l'objet d'un contrat de concession avec AG Vespa. L'immeuble subit actuellement des travaux de rénovation en différentes phases, qui ont été finalisées pour plus de la moitié et qui seront continuées par Leasinvest Real Estate.

L'immeuble dispose d'un potentiel de développement de 9.000 m² en plus, pour des destinations retail et bureaux.

La concession est acquise via l'achat de 100% des actions de la société Carver SPRL – concessionnaire – qui a déjà exécuté une grande partie des travaux de rénovation à l'immeuble existant.



PARTICIPATION A L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SIR RETAIL ESTATES

Leasinvest Real Estate a participé en avril 2018 à l'augmentation de capital de Retail Estates, une SIR dans laquelle la société détient déjà depuis un certain temps un intérêt légèrement supérieur à 10%. Leasinvest Real Estate a souscrit à tous les droits de souscription accordés pour un montant de € 12,9 millions et a reçu en échange 198.736 nouvelles actions de Retail Estates, donnant entièrement droit aux dividendes. Le dividende s'élevait à € 3,60 par action et a été perçu fin juillet.

Autriche

ACQUISITION D'UN TERRAIN

Le 18 décembre 2018, Leasinvest Real Estate a acquis - via sa filiale autrichienne Frun Park Asten GmbH - un terrain de +/- 3.870 m² le long de la voie d'accès à Frun Park à Asten, pour un montant de € 625.000. Ce terrain permet un développement de l'ordre de 1.350 m² d'espace commercial. L'acquisition de ce terrain représente une plus-value pour le parc retail dont la société est déjà propriétaire.

Développements

Grand-duché de Luxembourg

BOOMERANG STRASSEN SHOPPINGCENTER

Le site de 22.721 m², situé Route d'Arlon à Strassen, est partiellement redéveloppé en un parc retail qui comprendra, outre des commerces, un restaurant. Ce site sera le plus grand parc retail dans la périphérie luxembourgeoise à l'entrée de la Ville de Luxembourg.

Après le redéveloppement de la première phase qui fut livrée fin 2017, les rénovations du parking et de l'espace de bureaux (470 m²) ont également été finalisées pour être occupés par différents locataires.

Le début de la phase suivante est prévu au cours de 2021 après le départ de Bâtiself fin mars de cette même année. Après la publication du plan directeur par la commune en octobre 2018, un nouveau plan d'aménagement général est attendu courant 2019, sur base duquel un plan de redéveloppement en phases sera préparé à partir de 2021 qui permettra à Leasinvest Real Estate d'offrir un meilleur mix de surfaces à l'entrée de la ville de Luxembourg.

CENTRE COMMERCIAL POMMERLOCH

Pour le centre commercial Pommerloch situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg près de la frontière belge, les travaux pour le nouveau parking (entrée Bastogne) ont démarré en janvier 2019.

De plus, quelques extensions de surfaces (terrasse/véranda) ont été construites pour des locataires existants (total de 240 m²), qui seront occupées au cours de Q1 2019.

CENTRE COMMERCIAL SCHMIEDE

Le rafraîchissement de l'intérieur et la rénovation du centre commercial Knauf Schmiede ont commencé en septembre 2018. La rénovation des entrées du parking a été finalisée mi-décembre 2018.



Au cours du premier trimestre 2019 commenceront les grands travaux de rénovation et la construction d'une extension d'environ 8.000 m² afin de pouvoir offrir plus de horeca, de magasins et d'événements. La réception provisoire de cette extension est prévue en Q3 2021. Le permis d'urbanisme pour ces travaux de rénovation a entretemps été octroyé.

Belgique

IMMEUBLE DE BUREAUX TREESQUARE CBD BRUXELLES



L'immeuble de bureaux Treesquare, situé dans le CBD de Bruxelles, est entièrement reconstruit.

Il fut opté pour le développement d'une architecture originale pour Treesquare avec des espaces modulables et une attention particulière portée à la décoration intérieure. Les différents espaces ainsi que la finition de qualité ont contribué à attirer des locataires de premier ordre pour cet immeuble. Une occupation actuelle de 82% et les négociations en cours témoignent du succès de ce développement.

IMMEUBLE DE BUREAUX MONTROYER 63 DANS LE CBD DE BRUXELLES



La réception provisoire de l'immeuble de bureaux Montroyer 63 par le Parlement européen a eu lieu fin septembre 2018. La réception provisoire représente le début de la période d'usufruit de 21 ans.

Cet immeuble fut construit sur mesure conformément au cahier des charges du Parlement européen afin d'y réaliser un « training center » à distance pedestre du Parlement.

Le Parlement européen y effectue actuellement des travaux d'aménagement pour faire en sorte que l'immeuble soit opérationnel au printemps 2019.

BUSINESS CENTER THE CRESCENT ET ESPACE CO-WORKING MOTSTRAAT MALINES

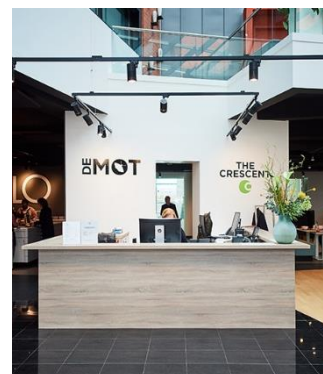
Au cours de 2018 différentes nouvelles conventions ont été conclues pour le business center The Crescent dans l'immeuble Motstraat à Malines.

The Crescent est un concept de co-working et business center, se focalisant sur la création d'une communauté, un soutien professionnel et un service qualitatif.

L'espace co-working « De Mot » est une prolongation de ce concept. Cet espace fut entretemps inauguré par le bourgmestre de Malines, Bart Somers, et est fortement apprécié par les locataires de l'immeuble ainsi que par les autres utilisateurs.

Le taux d'occupation total s'élève à présent à 92%.

Ce projet s'inscrit dans la politique de rénovation et de redéveloppement d'immeubles présentant un potentiel de création de valeur.



Locations

Evolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation est resté stable (94,26%) au 31/12/2018.

Locations

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Pour l'immeuble de bureaux **Mercator** un nouveau contrat locatif pour 2.770 m² fut conclu, pour une période de 6,5 ans, l'immeuble restant dès lors loué à 100%.

Pour l'immeuble situé Rue Guillaume J. Kroll dans le district **Cloche d'Or**, dont le locataire a quitté l'immeuble fin décembre 2018, un nouveau contrat locatif fut conclu avec Mazars Luxembourg SA pour une période fixe de 9 ans, qui commence le 1^{er} mai 2019. Ce contrat locatif concerne 2.200 m² de surfaces de bureaux et 69 emplacements de parking, et comprend également une option sur la location du solde de surfaces de bureaux (environ 1.400 m²), dont 350 m² ont déjà été pris en location en Q4. Les travaux de rénovation de la façade et du restaurant, ainsi que le réaménagement de l'espace extérieur, seront exécutés en Q1 2019.

Le **centre commercial Knauf Pommerloch** au Nord du Grand-duché de Luxembourg reste fort apprécié par les enseignes nationales et internationales, avec l'ouverture de cinq nouveaux magasins (SportsDirect, Cecil, Post shop, Okäidi, Tendances). Le centre commercial continue à attirer des nouvelles marques et le taux d'occupation reste élevé.

Dans le **centre commercial Knauf Schmiede**, le magasin H&M s'étend de plus de 1.000 m² à 2.464 m² répartis sur 2 étages (fin des travaux : Q1 2020) et devient ainsi le plus grand magasin H&M dans le nord du Luxembourg. Delhaize y réalisera à son tour le plus grand magasin du Belux avec une extension de 500 m² (fin des travaux : Q4 2019).

Dans les immeubles **EBBC** des extensions de contrats locatifs pour près de 1.000 m² ont pu être conclus.

Finalement, **différentes demandes pour des extensions** se trouvent dans un stade de négociation avancé.

BELGIQUE

Pour le **Riverside Business Park** à Anderlecht, quelques nouveaux contrats locatifs importants ont été conclus, résultant en un taux d'occupation plus élevé.

Le succès du **business center The Crescent** avec l'espace co-working **De Mot** à Malines est confirmé. Courant Q4 2018, le taux d'occupation a encore augmenté pour passer de 87,22% au 30/09/2018 à 92% suite à la conclusion d'un nombre de nouveaux contrats de service.

Le nouvel immeuble **Treesquare** au CBD de Bruxelles – dont la réception a eu lieu plus tôt cette année – est loué à 82% au 31 décembre 2018. En outre, des négociations avancées avec des locataires potentiels sont en cours.

Pour **Tour & Taxis Entrepôt Royal**, le taux d'occupation reste élevé, suite à une série de renégociations et d'extensions de surfaces qui ont encore pu être conclues.

AUTRICHE

Les dernières unités de l'extension de plus de 1.000 m² du Frun® Park Asten sont entretemps ouvertes et sont entièrement louées. Tous les contrats locatifs avec des locataires existants dans le Frun® Park Asten qui seraient venus à échéance en 2018, ont déjà été renouvelés avec succès au cours du premier semestre, faisant en sorte que le taux d'occupation de ce parc retail se maintient à 100%. Le nombre de visiteurs a encore augmenté de 4% par rapport à l'année précédente.

Augmentation de capital réussie de € 83.960.790

Au cours de septembre/octobre 2018, Leasinvest a lancé une augmentation de capital de € 84 millions. Celle-ci fut entièrement souscrite et a mené à une augmentation du nombre d'actions de 4.938.870 avant l'augmentation de capital à 5.926.644 après la transaction.

Entretemps, le produit fut déjà entièrement réinvesti dans de nouveaux biens, tels que le Montoyer 14, les immeubles EBBC A et C, Hangar 26/27, etc.

Gouvernance d'entreprise

Composition du conseil d'administration du gérant statutaire et des différents comités

A l'assemblée générale de Leasinvest Real Estate Management SA, gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA, qui s'est tenue le 22 mai 2018, les modifications suivantes au conseil d'administration ont été approuvées :

- Les mandats d'administrateur de Jan Suykens, Piet Dejonghe, Michel Van Geyte, Sonja Rottiers et Eric Van Dyck ont été reconduits pour une période de 4 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée générale de mai 2022 qui décidera sur l'approbation des états financiers clôturés au 31 décembre 2021 ;
- Le mandat d'administrateur de Nicolas Renders – coopté auparavant pour remplacer Guy Van Wymersch-Moons, qui a démissionné de son mandat d'administrateur fin octobre 2017 et dont le mandat prenait fin le 22 mai 2018 – a également été reconduit pour une même période de 4 ans ;
- Dirk Adriaenssen a été nommé, comme nouvel administrateur, pour une période identique.

Différents mandats prenaient fin à la même assemblée générale, notamment ceux de Michel Eeckhout, Mark Leysen et Jean-Louis Appelmans. Il fut ensuite décidé de reconduire le mandat d'administrateur de Jean-Louis Appelmans à partir du 1^{er} juin 2018, cette fois-ci comme administrateur non-exécutif, pour une période de 1 an, i.e. jusqu'à l'assemblée générale de mai 2019.

Les modifications susmentionnées entraînent également l'adaptation des différents comités du conseil d'administration :

- Le comité d'audit est toujours présidé par Sonja Rottiers, qui opère dès à présent comme administrateur indépendant. Les autres membres sont Dirk Adriaenssen et Piet Dejonghe.
- Le comité de nomination et de rémunération est toujours présidé par Jan Suykens. Les autres membres sont Eric Van Dyck et Sonja Rottiers.
- Le comité des administrateurs indépendants se compose de Eric Van Dyck, Sonja Rottiers et Dirk Adriaenssen.

Changements au sein du management et dans les responsables pour les fonctions de contrôle interne

Depuis le 22 mai 2018, Michel Van Geyte est représentant permanent du gérant statutaire et également CEO. Il reste également dirigeant effectif de Leasinvest Real Estate. Jusqu'au 22 mai 2018, Jean-Louis Appelmans était représentant permanent du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate. Il était également co-CEO jusqu'à sa retraite fin mai 2018.

Depuis sa retraite Jean-Louis Appelmans n'est plus dirigeant effectif, et il a été remplacé par Tim Rens, CFO de Leasinvest Real Estate.

Depuis le 1^{er} juin 2018 Michel Van Geyte a repris la fonction d'audit interne de Tim Rens. Ce dernier est alors devenu responsable pour la gestion des risques de la SIR, une fonction exercée par Jean-Louis Appelmans auparavant. Le compliance officer est Paul Van Lierde depuis le 1^{er} juin 2018, qui a repris cette tâche de Jean-Louis Appelmans.

Depuis le départ de Sven Janssens², COO, fin novembre 2018, le comité exécutif se compose de 2 personnes : Michel Van Geyte, CEO, et Tim Rens, CFO.

Reconduction du mandat du commissaire

L'assemblée générale ordinaire du 22/05/2018 a approuvé la reconduction du mandat de Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, pour une période de 3 exercices, i.e. jusque l'assemblée générale de mai 2021.

Divers

EPRA Gold Award pour le Rapport financier annuel 2017



Pour la 6^{ème} fois consécutive, Leasinvest Real Estate a reçu un EPRA Gold Award pour son Rapport financier annuel 2017. Cet award est octroyé aux sociétés immobilières cotées qui suivent les « Best Practices Recommendations » de EPRA, en vue de la transparence et de la comparabilité des données.

² Représentant permanent de la SPRL Okimono.

2. Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/12/2018	31/12/2017
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 037 083	902 994
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 128 899	976 338
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 058 509	921 141
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	6,45%	6,44%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest. (4) (5)	6,32%	6,32%
Taux d'occupation (5) (6)	94,26%	94,80%
Durée moyenne des contrats locatifs (ans)	4,34	4,74

- (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 sous leasing financier selon IFRS.
- (2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, 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 31/12/2018.
- (3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, 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, de Crombrughe&Partners, Stadim (BeLux) et Oerag (Autriche).
- (5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement.
- (6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Fin 2018, le portefeuille immobilier consolidé direct de Leasinvest Real Estate comprend 29 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 456.749 m². Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur le Grand-duché de Luxembourg (54%), la Belgique (36%) et l'Autriche (10%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,04 milliard fin 2018 comparé aux € 903 millions fin décembre 2017. Cette augmentation s'explique par l'acquisition des immeubles EBBC au Grand-duché de Luxembourg, l'immeuble Montoyer 14 dans le CBD de Bruxelles et l'immeuble iconique Hangar 26-27 à Anvers.

Fin 2018, la société détient – après la réalisation de ces transactions – 51% de bureaux dans son portefeuille immobilier, 43% de retail et 6% de logistique (par rapport à 45% de bureaux, de 48% de retail et de 7% de logistique fin 2017).

Le portefeuille immobilier global direct et indirect (y inclus la participation dans la SIR Retail Estates SA) atteint une juste valeur de 1,13 milliard fin 2018.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 6,45% (par rapport à 6,44% fin 2017), et sur base de la valeur d'investissement, à 6,32% (comparé à 6,32% fin de l'année précédente).

Chiffres clés du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	475 811	382 206
Moyenne pondérée du nombre d'actions après l'augmentation du capital au 04/10/2018	5 179 724	4 938 870
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	80,3	77,4
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'invest.	83,9	81,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	88,7	84,0
Total des actifs (€ 1.000)	1 156 107	999 293
Dettes financières	595 400	540 440
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR 13/07/2014)	53,53%	57,14%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,11	3,34
Coût de financement moyen (excl. variations JV instr. financiers)	2,59%	2,99%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,35	5,15

Les chiffres par action présentés sont toujours calculés sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions après l'augmentation du capital au 04/10/2018 pour les résultats ; pour les données du bilan (telles que l'actif net par action) le nombre total des actions, soit 5.926.644 est utilisé.

Chiffres clés du compte des résultats	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs (€ 1.000)	56 209	56 892
Résultat locatif net par action	10,81	11,52
Résultat EPRA* (1)	31 259	27 503
Résultat EPRA* par action (1)	6,03	5,57
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	38 194	47 545
Résultat net part du groupe par action	7,37	9,63
Résultat global part du groupe (€ 1.000)* ; 'Other Comprehensive Income'	34 338	49 983
Résultat global part du groupe par action* ; 'OCI per share'	6,63	10,12

(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..

Le résultat net, part du groupe, s'élève à € 38,2 millions fin 2018 comparé aux € 47,55 millions fin 2017. En termes de résultat net par action* ceci résulte en € 7,37 fin 2018 comparé aux € 9,63 fin 2017 (-23%).

Les revenus locatifs ont légèrement diminué à € 56,2 millions (- € 0,7 million) suite à la vente du portefeuille suisse et de 5 immeubles logistiques en Belgique au cours de 2017, qui n'a pas été entièrement compensée par les revenus locatifs des immeubles acquis en 2017 au Luxembourg et en Autriche. En outre, la plupart des acquisitions d'immeubles en 2018 ne se sont réalisées qu'en fin d'année, ce qui fait qu'elles n'ont quasi pas contribué aux résultats 2018. Il est plus important de noter que les revenus locatifs 'like-for-like' augmentent de € 1,7 million.

Les charges immobilières sont inférieures de € 1,2 million à celles de 2017, principalement à cause de frais techniques et des frais de vacance qui ont diminué.

Le résultat sur portefeuille* s'élève à € 1,6 million fin 2018 (2017 : € 19,6 millions) et comprend principalement des plus-values sur les portefeuilles situés au Grand-duché de Luxembourg et en Autriche.

Le résultat financier s'est nettement amélioré par rapport à l'année précédente, également par un dividende supérieur perçu de Retail Estates (+€ 1 million), des charges d'intérêt inférieures (-€ 1,4 million) et la réévaluation positive de la participation dans Retail Estates à concurrence de € 5,6 millions, qui au cours de l'exercice précédent devait encore être comptabilisée dans 'other comprehensive income' conformément à IFRS.

Le résultat global part du groupe³ * a diminué de € 50,0 millions à € 34,3 millions par une combinaison d'un résultat net inférieur (-€ 9,4 millions) et un montant inférieur (-€ 6,3 millions) d'autres éléments du résultat global.

Le résultat EPRA* (précédemment le résultat net courant) fin 2018 s'élève à € 31,3 millions (soit € 6,03 par action), en comparaison avec € 27,5 millions (soit € 5,57 par action) fin 2017.

³ Le résultat global concerne le « comprehensive result ».

Indicateurs de performance EPRA	31/12/2018	31/12/2017
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	6,03	5,57
EPRA NAV* (en € par action) (2)	88,69	83,99
EPRA NNNNAV* (en € par action) (3)	82,27	77,14
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4)	5,25%	5,22%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5)	5,23%	5,25%
EPRA Taux de vacance* (en %) (6)	5,73%	5,20%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	26,06%	29,00%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	24,45%	26,85%

- (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 ne cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme ; voir également www.epra.com.
- (3) EPRA NNNNAV* (Valeur de l'Actif Net triple*) : se compose de la NAV EPRA*, ajustée 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 loyers en cours à la date de clôture des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché 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 gratuits et d'autres avantages locatifs ; voir également www.epra.com.
- (6) EPRA Taux de vacance* est calculé sur base de la Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vacantes divisée par la VLE du portefeuille total ; voir également www.epra.com.
- (7) EPRA Cost ratio* se compose du rapport charges opérationnelles et générales par rapport aux revenus locatifs bruts (inclus et exclus les coûts directs de vacance) ; voir également www.epra.com.

3. Aperçus financiers

Compte de résultats consolidés (en € 1 000)

	31/12/2018	31/12/2017
(+) Revenus locatifs	56 209	56 892
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) Charges relatives à la location	-212	0
RESULTAT LOCATIF NET	55 997	56 892
(+) Récupération de charges immobilières	172	174
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5 421	3 578
(-) 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	-5 421	-3 578
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-2 492	-3 214
RESULTAT IMMOBILIER	53 677	53 853
(-) Frais techniques	-1 147	-2 442
(-) Frais commerciaux	-1 032	-882
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-907	-1 226
(-) Frais de gestion immobilière	-5 365	-4 935
(-) Autres charges immobilières	-298	-438
CHARGES IMMOBILIERES	-8 749	-9 922
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	44 928	43 931
(-) Frais généraux de la société	-2 798	-2 914
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-610	-453
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	41 520	40 565
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-2 798
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 627	22 348
RESULTAT D'EXPLOITATION	43 147	60 114
(+) Revenus financiers	4 918	3 887
(-) Charges d'intérêts nettes	-13 565	-14 978
(-) Autres charges financières	-1 415	-1 364
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 428	492
RESULTAT FINANCIER	-4 634	-11 963
RESULTAT AVANT IMPOT	38 513	48 152
(+/-) Impôts des sociétés	-319	-607
(+/-) Exit taxe	0	0
IMPOT	-319	-607
RESULTAT NET	38 194	47 545

Le **résultat EPRA*** (précédemment le résultat net courant) s'élève fin 2018 à € 31,3 millions (€ 6,03 par action) et a substantiellement augmenté en comparaison avec l'année précédente (€ 27,5 millions, soit € 5,57 par action). Malgré les revenus locatifs légèrement plus bas, le résultat EPRA augmente principalement suite aux charges immobilières inférieures (-€ 1,2 million), les revenus financiers plus élevés (+ € 1,0 million) et les charges financières inférieures (-€ 1,4 million). Il est également important à signaler que le résultat EPRA par action est calculé sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions en 2018, qui était plus élevée en 2018 suite à l'augmentation de capital en octobre 2018 (5,2 millions d'actions) par rapport à 2017 (4,9 millions d'actions).

Les **revenus locatifs** ont légèrement diminué par rapport à l'année précédente : € 56,2 millions en 2018 vs € 56,9 millions en 2017. Au cours de 2017 une part importante du portefeuille a été vendue, impliquant des revenus inférieurs à concurrence de € 6,4 millions. D'autre part, des acquisitions ont été réalisées en 2017 et 2018, mais celles-ci ne représentaient qu'un volume locatif de € 4,4 millions. La réception provisoire des projets Treesquare et Montoyer a dans une grande mesure compensé cette différence.

Like-for-like* les revenus locatifs ont cependant augmenté de € 1,7 million (+2,94%), principalement en Belgique (+€ 1,0 million) et au Luxembourg (+€ 0,6 million).

Les **rendements locatifs bruts** sont quasi comparables à ceux de fin 2017 et s'élèvent à 6,45% (6,44% fin 2017) sur base de la juste valeur, et à 6,32% (6,32% fin 2017) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation a diminué de 94,8% fin 2017 à 94,3% au 31/12/2018.

Les **charges immobilières** ont diminué (-€ 1,2 million) de € -9,9 millions fin 2017 à € -8,7 millions fin 2018, principalement suite aux frais techniques et frais de vacance inférieurs. Les frais de gestion et commerciaux par contre augmentent légèrement. Les **frais généraux** sont inférieurs de € 0,1 million par rapport à l'année précédente, principalement suite à la diminution des honoraires pour les conseillers. La **marge opérationnelle** (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) augmente de 71,3% au 31/12/2017 à 73,9% au 31/12/2018.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** au 31/12/2018 s'élève à € +1,6 million (31/12/2017 : € +22,4 millions) (soit € -20,8 millions). En 2017 ce résultat était exceptionnellement élevé suite à 2 événements positifs uniques, notamment la plus-value recyclée de 'other comprehensive income' sur Lux Airport et l'impact positif des impôts différés lors de l'acquisition des 2 immeubles retail autrichiens à Stadlau (Vienne).

Le **résultat financier** s'élève à € -4,6 millions au 31/12/2018 en comparaison avec € -12,0 millions pour 2017. Ce résultat est composé comme suit :

- Les revenus financiers de € 4,9 millions au 31/12/2018 vs. € 3,9 millions au 31/12/2017, entièrement liés au dividende supérieur perçu de Retail Estates.
- Les intérêts et autres charges liées aux financements à concurrence de € -15,0 millions au 31/12/2018 vs € -16,3 millions au 31/12/2017. Leasinvest a pu prolonger ou renégocier un nombre de crédits, obtenant de meilleures conditions. D'autre part, la restructuration du portefeuille de produits dérivés résulte en une diminution importante des frais qui y sont liés.
- La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers : € +5,4 millions au 31/12/2018 vs € + 0,5 million au 31/12/2017. La réévaluation de la participation dans Retail Estates (€ 5,6 millions) doit passer par le compte de résultats en 2018, suite à l'IFRS 9, tandis que par le passé elle passait directement par les capitaux propres.

Les **impôts des sociétés** ont diminué de € -0,6 million à € -0,3 million.

Le **résultat net** sur 2018 s'élève à € 38,2 millions comparé aux € 45,5 millions au 31/12/2017. En termes de résultat net par action ceci résulte en € 7,37 par action au 31/12/2018 comparé aux € 9,63 au 31/12/2017.

Bilan consolidé (en € 1 000)

ACTIF	31/12/2018	31/12/2017
I. ACTIFS NON COURANTS	1 116 270	979 104
Immobilisations incorporelles	0	2
Immeubles de placement	1 004 237	885 151
Autres immobilisations corporelles	1 263	354
Actifs financiers non courants	92 974	75 757
Créances de leasing financier	17 796	17 841
II. ACTIFS COURANTS	39 837	20 188
Actifs détenus en vue de la vente	15 050	0
Créances commerciales	13 166	11 471
Créances fiscales et autres actifs courants	3 303	2 533
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 403	5 702
Comptes de régularisation	915	482
TOTAL DE L'ACTIF	1 156 107	999 293

PASSIF	31/12/2018	31/12/2017
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	475 811	382 206
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	475 811	382 206
Capital	65 178	54 315
Primes d'émission	194 189	121 091
Rachat d'action propres	-12	-12
Réserves	178 262	159 267
Ecart de conversion	0	0
Résultat net de l'exercice	38 194	47 545
II. INTERETS MINORITAIRES	0	0
PASSIF	680 296	617 086
I. PASSIFS NON COURANTS	385 013	384 626
Provisions - autres	11	11
Dettes financières non courantes	334 509	348 156
- Etablissements de crédit	312 359	251 168
- Autres	22 150	96 988
Autres passifs financiers non courants	35 625	33 696
Autres passifs non courants		
Impôts différés	14 868	2 763
II. PASSIFS COURANTS	295 283	232 460
Provisions		
Dettes financières courantes	264 198	192 283
- Etablissements de crédit	47 533	24 053
- Autres	216 665	168 231
Autres passifs financiers courants	0	160
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17 698	28 193
- Exit taxe	0	12 907
- Autres	17 698	15 286
Autres passifs courants	2 048	1 716
Comptes de régularisation	11 339	10 108
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 156 107	999 293

A la fin de l'exercice 2018, les **capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 475,8 millions (fin 2017 € 382,2 millions). L'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés (EPRA)* s'élève à € 88,7 fin 2018 en comparaison avec € 84,0 fin 2017.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** (IAS 39) comptabilisées dans les capitaux propres ont diminué de € 2,2 millions suite à la courbe swap diminuée fin 2018. La valeur de marché négative des instruments de couverture comptabilisée dans les capitaux propres s'élève fin 2018 à - € 34,1 millions par rapport aux - € 31,9 millions à la fin de l'exercice précédent.

Les frais de l'augmentation de capital (€ 1,6 million) ont également été comptabilisés directement dans les capitaux propres, conformément à IFRS.

Fin 2018 la valeur de l'actif net par action s'élève à € 80,3 (31/12/17 : € 77,4). La VAN EPRA par contre s'élève à € 88,7 (2017 : € 84,0), et le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate au 31 décembre 2018 était € 87,40, soit une décote de 1,5%.

Fin 2018 le taux d'endettement après l'augmentation de capital d'octobre 2018 et les différents investissements réalisés en Q4 2018 s'élève à 53,5% (57,1% fin 2017).

Ceci signifie que les **dettes financières** nominales enregistrées dans le bilan au 31/12/2018 s'élèvent à € 595,4 millions, soit une augmentation de € 55,0 millions par rapport aux € 540,4 millions à la fin de l'exercice précédent.

4. Gestion des ressources financières

En 2018, 3 lignes de crédit pour un montant total de € 55 millions venaient à échéance. 2 de ces lignes de crédit ont été prolongés à de meilleures conditions. Une troisième ligne de crédit (€ 25 millions) n'a pas été prolongée, mais fut remplacée en janvier 2019 par une nouvelle ligne de crédit de € 30 millions conclue à de meilleures conditions. La durée moyenne s'élève par conséquent à 3,11 ans.

Une restructuration importante du portefeuille de produits dérivés a également eu lieu au cours de 2018, qui a résulté en une diminution significative du coût de financement moyen de 2,99% fin 2017 à 2,59% fin 2018. Au cours du dernier trimestre 2018, un nombre de nouveaux produits *forward starting* ont été achetés, permettant de fixer les taux d'intérêts inférieurs actuels pour une plus longue période. La durée moyenne des produits dérivés s'élève par conséquent à 5,35 ans.

5. Evénements importants après la clôture de l'exercice 2018

LUXEMBOURG - VENTE DE 2 ETAGES DANS L'IMMEUBLE KENNEDY (KIRCHBERG)

Le 17 janvier 2019, les 2 étages dans l'immeuble de bureaux Kennedy au Grand-duché de Luxembourg ont été vendus à Ceetrus pour un montant total de € 15,9 millions, soit supérieur à la juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

Ces immeubles étaient déjà repris dans les 'actifs détenus à la vente' au 31 décembre 2018.

6. Prévisions de l'exercice 2019

Sous réserve d'événements exceptionnels, Leasinvest prévoit que les revenus locatifs en 2019 excéderont ceux de 2018, tandis que les charges financières seront comparables à celles de 2018. Il faut cependant tenir compte du fait que le nombre d'actions a augmenté après l'augmentation de capital d'octobre 2018, les résultats devant être répartis sur 5,9 millions d'actions en 2019 versus 5,2 millions en 2018, soit la moyenne pondérée du nombre d'actions au cours de l'année 2018.

Dans ces circonstances, un dividende est proposé qui sera au moins égal au dividende sur l'exercice 2018, soit €5,10 par action.

7. Affectation du résultat – distribution de dividende

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer les dividendes⁴ suivants :

- Aux actionnaires existants avant l'augmentation de capital de 2018 (détenant le coupon n° 23 détaché le 19 septembre 2018) un dividende au pro rata de € 3,78 brut par action;
- A tous les actionnaires détenant le coupon 24 (actuellement toujours attaché à toutes les actions) un dividende de € 1,32 brut par action.

Ainsi, un dividende de € 5,10 brut par action est distribué à tous les actionnaires existants avant l'augmentation de capital de 2018, ce qui implique une augmentation de 2% par rapport au dividende de l'exercice précédent.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2019, le paiement du dividende se fera contre la remise des coupons n° 23 et n° 24 à partir du 27 mai 2019 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

8. Déclaration sans réserve du Commissaire

Le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, représenté par Mr Joeri Klaykens, 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.

⁴ Soumis au précompte mobilier de 30%.

9. Calendrier financier

29/03/2019	Rapport financier annuel 2018
20/05/2019	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2019)
20/05/2019	Assemblée annuelle des actionnaires
27/05/2019	Mise en paiement du dividende
23/05/2019	Date du détachement de coupon (Ex-date)
24/05/2019	Date d'arrêté (Record date)
21/08/2019	Rapport financier semestriel 2019
14/11/2019	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2019)
19/02/2020	Résultats annuels 2019 (31/12/2019)

10. Rapport financier annuel

Le rapport financier annuel concernant l'exercice 2018 sous forme de brochure, qui comprend les états financiers, le rapport annuel et le rapport du commissaire, sera disponible à partir du 29/03/2019 (PDF sur le site web) et pourra être obtenu sur simple demande à l'adresse suivante:

Leasinvest Real Estate SCA
Schermersstraat 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 plus d'information, contactez

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

A propos de LEASINVEST REAL ESTATE SCA

Leasinvest Real Estate SCA est une Société Immobilière Réglementée Publique (SIRP), qui investit dans des immeubles de qualité bien situés : des immeubles de retail et de bureaux au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Autriche.

A ce jour, la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct par Leasinvest s'élève à € 1,04 milliard et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (54%), la Belgique (36%) et l'Autriche (10%).

Leasinvest est en outre l'un des plus grands investisseurs immobiliers au Grand-duché de Luxembourg.

La SIRP est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 561 millions (valeur au 19/02/2019).

ANNEXE 1:

Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA

Résultat EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	38 194	47 545
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	7,37	9,63
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	-6 935	-20 042
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-1 627	-22 348
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	2 798
(iii) Résultat sur vente d'autre immobilier	120	
(vi) Variations de la juste valeur des instruments et des actifs non courants financiers	-5 428	-492
Résultat EPRA	31 259	27 503
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 179 724	4 938 870
Résultat EPRA par action (en €)	6,03	5,57

EPRA NAV

EPRA NAV (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
NAV selon les états financiers	475 811	382 206
NAV par action selon les états financiers (en €)	80,3	77,4
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	34 929	32 630
(v.a) Impôts différés	14 868	-
EPRA NAV	525 608	414 836
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	4 938 870
EPRA NAV par action (en €)	88,7	84,0

EPRA NNAV (Valeur de l'Actif Triplement Net)

EPRA Valeur de l'Actif Triplement Net (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAV	525 608	414 836
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-34 929	-32 630
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-3 087	-1 245
EPRA NNAV	487 592	380 961
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	4 938 870
EPRA NNAV par action (en €)	82,3	77,1

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

EPRA Rendement Initial Net (NIR) et Rendement Initial Net Ajusté (NIR ajusté) (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Immeubles de placement et actifs détenus pour vente	1 037 083	902 994
A exclure :		
Projets de développement	-11 727	-54 400
Immeubles disponibles à la location	1 025 356	848 594
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-	-518
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	21 426	7 598
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B 1 046 782	855 674
Revenus locatifs bruts annualisés	65 170	56 892
Charges immobilières annualisées	-10 209	-12 253
Revenus locatifs nets annualisés	A 54 961	44 639
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres avantages	-257	293
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C 54 704	44 932
EPRA NIR	A/B 5,25%	5,22%
EPRA Topped up NIR	C/B 5,23%	5,25%

EPRA Taux de vacance 2018

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		31/12/2018			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		167 070	108 931	184 605	460 606
VLE des surfaces inoccupées	A	2,93	0,20	0,70	3,83
VLE du portefeuille total	B	33,33	4,18	29,30	66,81
EPRA Taux de vacance	A/B	8,79%	4,78%	2,39%	5,73%

EPRA Taux de vacance 2017

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		31/12/2017			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		163 581	132 831	188 733	485 145
VLE des surfaces inoccupées	A	1,90	0,26	0,53	2,69
VLE du portefeuille total	B	24,03	4,13	23,57	51,73
EPRA Taux de vacance	A/B	7,91%	6,30%	2,25%	5,20%

EPRA Cost ratio

EPRA Cost ratio (€ 1 000)		31/12/2018	31/12/2017
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-2 492	-3 213
Charges immobilières		-8 749	-9 922
Frais généraux de la société		-2 798	-2 913
Autres charges et revenus opérationnels		-610	-453
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-14 649	-16 501
Coûts directs de la vacance locative		907	1 226
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-13 742	-15 275
Revenus locatifs	C	56 209	56 892
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-26,06%	-29,00%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-24,45%	-26,85%

ANNEXE 2:

Détail des calculs des indicateurs de performance alternatifs⁵ (APMs) utilisés par Leasinvest Real Estate

Résultat sur Portefeuille

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat sur vente des immeubles de placement	-	-2 798
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6 498	24 594
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	-4 871	-2 246
Résultat sur Portefeuille	1 627	19 550

Résultat Net – part du groupe (montant par action)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	38 194	47 545
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 179 724	4 938 870
Résultat Net – part du groupe par action	7,37	9,63

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

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action)	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	475 811	382 206
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	4 938 870
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	80,3	77,4

⁵ Hormis les indicateurs de performance EPRA également considérés comme APM, et réconciliés dans l'annexe 1 Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA ci-dessus.

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)	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	475 811	382 206
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	1 058 509	921 141
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	1 037 083	902 994
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1000)	21 426	18 147
TOTAL	497 237	400 353
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	4 938 870
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	83,9	81,1

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant (‘like-for-like’)

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant (‘like-for-like’)	31/12/2018 vs 31/12/2017	31/12/2017 vs. 31/12/2016
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1000)	56 892	56 468
Variations à exclure 2017 - 2018	-2 035	1 962
- Variations suite aux acquisitions	4 371	3 579
- Variations suite aux désinvestissements	-6 406	-1 617
Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1000)	56 513	56 892
Variation like for like (€ 1000)	1 656	-1 538
Variation like for like (%)	2,9%	-2,7%

Coût de financement moyen en %

Coût de financement moyen en %	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1000)	-13 545	-14 905
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-1 095	-1 127
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-14 640	-16 032
En-cours de dette moyenne pondéré (€ 1000)	564 746	536 071
Coût de financement moyen en %	2,59%	2,99%

Résultat global – part du groupe (montant par action)

Résultat global – part du groupe (montant par action)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net - part du groupe (€ 1000)	38 194	47 545
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-3 856	2 437
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	-2 212	11 367
Variations de la partie efficace de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	-9 211
Variation de la réserve pour actions propres	0	281
Autres	-1644	0
Résultat global – part du groupe	34 338	49 983
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 179 724	4 938 870
Résultat global – part du groupe par action	6,63	10,12