

PERSBERICHT

Toelichting
van de zaakvoerder
over Q1 2020

Gereguleerde
informatie onder
embargo tot
18/05/2020 – 17u.40



TOELICHTING VAN DE ZAAKVOERDER OVER Q1 2020

KERNDATA

Voor Q1 2020 noteren we volgende kerndata:

- Bevestiging van de toename van het dividend over het boekjaar 2019 van **€ 5,10 tot € 5,25** bruto per aandeel
- De EPRA winst¹ daalt van **€ 9,7 miljoen** eind maart 2019 naar **€ 7,3 miljoen** (€ **1,23** per aandeel vs € **1,63** per aandeel), grotendeels te wijten aan een tijdseffect
- De financieringskost blijft bijna constant op **2,16%**
- Bezettingsgraad quasi constant op 89% omwille van de geplande renovaties op het EBBC-park te Luxemburg
- De schuldgraad is gestegen van **54,78%** naar **56,63%**



"De moeilijke periode die we nu meemaken, bevestigt de veerkracht van het hele team van Leasinvest dat zich onophoudelijk moet inzetten om onze gebouwen aan te passen, om permanent in communicatie zijn met onze huurders om met extra vertrouwen de toekomst na corona aan te pakken."

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.

Activiteitenverslag

Voorwoord van de CEO, Michel Van Geyte

In onze update van 30 maart 2020 over de impact van Covid-19 op onze activiteiten hebben wij reeds een idee gegeven van de mogelijke gevolgen op de resultaten van onze vennootschap. Wij zullen onze aandeelhouders en stakeholders op een transparante en regelmatige manier blijven informeren over de verdere evolutie van onze activiteiten en resultaten. Wij denken na afloop van het tweede kwartaal 2020 een duidelijker beeld te hebben van de impact van deze crisis op onze resultaten van 2020.

Verder wensen wij nogmaals te benadrukken dat onze eerste aandacht uitgaat naar de gezondheid en veiligheid van onze medewerkers, huurders, leveranciers en gebruikers van de ruimten die wij verhuren of ter beschikking stellen.

DE SITUATIE OP HEDEN

Dankzij onze sterke IT-infrastructuur hebben wij operationeel geen enkele hinder ondervonden. Al onze medewerkers beschikken reeds lang over het nodige materiaal om op een volwaardige manier thuis of op andere locaties te werken. Diezelfde infrastructuur is ook ter beschikking van de gebruikers van onze business centers, waardoor ook zij op hun beurt hun activiteiten op dezelfde manier konden verderzetten.

Onze property management teams hebben onmiddellijk de nodige veiligheidsmaatregelen geïmplementeerd (duidelijke en regelmatige communicatie naar de huurders, aanwezigheid handgels in alle publieke ruimten, aanbrengen affiches met aanbevelingen, enz.) om ervoor te zorgen dat ook onze huurders op een veilige manier konden verderwerken. Voor de Knauf shoppingcentra in Luxemburg werd het crisis management plan aangepast aan de overheidsmaatregelen ter voorbereiding van de opening op 11 mei 2020.

Onze commerciële teams hebben alles in het werk gesteld om de vragen van onze huurders zo snel mogelijk en op een aangepaste wijze te beantwoorden. Zoals reeds gesteld, worden alle gevallen individueel bekeken en geëvalueerd.

Tenslotte houdt ons financieel departement de vinger aan de pols om ervoor te zorgen dat wij op elk ogenblik een duidelijk beeld hebben van de financiële toestand van de vennootschap en dat er voldoende middelen beschikbaar zijn om de continuïteit van de vennootschap te garanderen.

BLIK OP DE TOEKOMST

Het lijkt geen twijfel dat wat wij nu meemaken voor iedereen een uitdaging is. Niet alleen voor bedrijven, maar ook voor alle mensen individueel.

Anderzijds leert de geschiedenis dat uit elke crisis ook opportuniteiten ontstaan. Aan ons om deze te ontdekken.

Wij houden in elk geval onze blik gericht op het heden, maar vooral ook op de toekomst.

Het is steeds de strategie van Leasinvest geweest om een zeer gediversifieerde vastgoedportefeuille te beheren, zowel wat betreft geografische spreiding en activaklasse als wat betreft type huurders. Het is duidelijk dat de segmenten kantoren en logistiek veel minder getroffen zijn dan het retailsegment. Anderzijds is de periode van lockdown aanzienlijk korter geweest in Oostenrijk dan in Luxemburg en België.

Oostenrijk

Oostenrijk is een van de eerste landen in Europa die sinds 14 april 2020 de lockdownmaatregelen versoepeld heeft, en dit met succes, aangezien dit niet heeft geleid tot een heropflakking van het Covid-19 virus, dixit de minister van Volksgezondheid op 5 mei 2020.

Net als in België, zijn noodzakelijke winkels, zoals supermarkten, apotheken, etc. steeds open gebleven (31% van onze Oostenrijkse huuromzet). Sinds 14 april zijn de doe-het-zelfzaken en de winkels kleiner dan 400m² opnieuw geopend, die op hun beurt 24% vertegenwoordigen. De overige winkels volgden op 1 mei en sinds 15 mei is als laatste de horeca-sector ook weer operationeel.

Groothertogdom Luxemburg

De 'portail des statistiques (STATEC) schat de impact van Covid-19 op de Luxemburgse economie op ongeveer 25%, wat lager is dan in de omliggende landen, omwille van het belang van de financiële sector.

De impact op onze Luxemburgse vastgoedportefeuille situeert zich voornamelijk op het niveau van de retailpanden, waarvan toch meer dan 30% voeding (incl. diervoeding) en DIY uitmaakt. Een belangrijk aantal retailklanten zijn internationale merken met goed uitgebouwde e-commerceactiviteiten die derhalve beter bestand zijn tegen de gevolgen van de Covid-19 crisis.

Net als in België mochten vanaf 20 april de doe-het-zelfzaken weer openen, die voor 19% van de Luxemburgse retailhuuromzet staan. De rest van de winkels (exclusief horeca) mocht ook weer openen vanaf 11 mei, maar daar dient wel bij opgemerkt te worden dat vooralsnog de grenzen gesloten blijven, wat uiteraard een significante impact heeft op de bezoekerscijfers van beide Knauf-shopping centra die zich op de Belgisch-Luxemburgse grens bevinden.

België

Onze vastgoedportefeuille in België omvat voornamelijk kantoorpanden, die minder impact hebben ondervonden van de lockdownmaatregelen, met uitzondering van het retailgedeelte op het gelijkvloers van het Koninklijk Pakhuis op Tour&Taxis. De impact is voor wat België betreft het grootst op de waardering van de 10,7% participatie die Leasinvest aanhoudt in Retail Estates. Deze wordt gewaardeerd aan de slotkoers van elk kwartaal, wat ertoe leidde dat een waardevermindering van €49,3 miljoen genomen moest worden op deze participatie in het eerste kwartaal van 2020.

De lockdownmaatregelen in België werden gedeeltelijk versoepeld waarbij sinds 11 mei 2020 de winkels zowel in België als in het Groothertogdom Luxemburg konden openen. Omdat momenteel het voor de meeste huurders stilaan duidelijk wordt wat de precieze duurtijd van de lockdown was, wordt momenteel geval per geval bekeken met de huurders welke maatregelen kunnen genomen worden om tot een constructieve oplossing te komen voor de periode waarin zij verplicht waren hun deuren te sluiten.

Tenslotte, wensen wij ook te benadrukken dat wij investeringsdossiers blijven bestuderen en dat wij ook verder zullen gaan met de eventuele desinvestering van niet-strategische panden.

Een overzicht van de toestand van de werven en de potentiële impact op hun oplevering wordt hierna weergegeven in het overzicht van de (her)ontwikkelingen.

Ontwikkelingen

Midden maart werden de werven van onze ontwikkelingsprojecten allemaal stilgelegd in het kader van de lockdown ten gevolge van Covid-19. In de loop van april werden ze gradueel weer opgestart rekening houdend met nodige veiligheidsmaatregelen in het kader van de social distancing. Zodoende dient toch een bepaalde vertraging in de oplevering geanticipeerd te worden.

GROOTHERTOGLDOM LUXEMBURG

Shoppingcenter Knauf Pommerloch

Voor het Knauf shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, loopt de opening van de nieuwe parking (ingang Bastogne) zoals verwacht, ondanks het feit dat de werf 3 weken stilgelegen heeft omwille van Covid-19. De oplevering van de ruwbouw is voorzien in juni 2020, met opening op 1 augustus 2020.



Shoppingcenter Knauf Schmiede

Voor Shoppingcenter Knauf Schmiede werd de renovatie verdergezet en zitten de werken bijna terug op schema aangezien de werven ingevolge de Corona-crisis slechts 3 weken hebben stilgelegen.

De grote renovatiewerken, met een uitbreiding van ca. 8.000 m², gebeuren in verschillende fases waarvan de eerste lopende zijn. De oplevering van deze uitbreiding (met inbegrip van de realisatie van de grootste Delhaize supermarkt van de Belux) is voorzien Q3 2021, met inrichting van de winkels in Q4 en een 'Grand opening' in november 2021. Deze werken omvatten een breder commercieel aanbod, een nieuw horecaconcept en een zone voor activiteiten en ontspanning voor families.



EBBC business park



Voor het EBBC business park werd de strategische oefening voor de herpositionering van dit bedrijvenpark afgerond en werden de werken ingepland vanaf september 2020, waarbij gestart zal worden met het vernieuwen van de gemeenschappelijke en de leegstaande ruimten. Het geschatte renovatiebudget bedraagt €28 miljoen en de finale oplevering wordt verwacht in de loop van 2023. Een aantal leegstaande oppervlaktes worden niet meer aangeboden op de markt, om zodoende ruimte te laten voor de graduele renovatie.

BELGIË

Kantoorgebouw Monteco (Montoyer 14): smart building in houtskelet

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



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

De vergunning wordt eind mei 2020 voorgelegd op het Schepencollege, waarna wij normaliter uiterlijk 2 weken later de vergunning zouden dienen te bekomen. De afbraak van het bestaande pand kan dan aanvangen na het bouwverlof, zodat begin 2021 gestart kan worden met de nieuwbouw.

Ondertussen wordt de commercialisatie van dit project voorbereid.

Hangar 26/27 Antwerpen

Het Deense architectenbureau CF Moller werd intussen door Leasinvest Real Estate aangesteld als architect voor de uitwerking van een hoogwaardig gemengd project, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij een bijzondere aandacht wordt geschonken aan de toegankelijkheid tussen de privatieve ruimtes en de publieke ruimte van de kaaien. De Covid-19 crisis heeft ertoe geleid dat alle vergunningstrajecten bij de Vlaamse overheid momenteel on hold staan, waardoor de bouwvergunning, eerder voorzien voor april-mei 2020 nog niet ingediend werd.



Verhuringen

EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad is licht gedaald tot 89,02% (90,46% per eind 2019). De Covid-19 crisis heeft er immers toe geleid dat een aantal gesprekken met potentiële huurders “on hold” gezet werden. De daling van de bezettingsgraad is vooral te wijten aan tijdelijke leegstand in de Luxemburgse kantorenportefeuille, wat grotendeels verwacht werd door Leasinvest. Er werd immers geanticipeerd op een hogere leegstand in bv. het EBBC-businesspark, wat voor Leasinvest de mogelijkheid biedt om het park een nieuw elan te geven conform de huidige noden van de hedendaagse kantoorgebruiker.

VERHURINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Voor het kantoorgebouw Mercator zijn de onderhandelingen met potentiële huurders tijdelijk opgeschort gezien de Corona-crisis. Evenwel kon voor een bestaande klant een bijkomende verhuring van 461 m² ondertekend worden.

Voor het gebouw CFM Titanium werd een huurovereenkomst voor de oppervlaktes van de 2de verdieping ondertekend, voor een 6/9 jaar huurovereenkomst ingaande op 01/01/2020 voor 1.129 m² kantoren + parking en archief. Er werd eveneens een huurovereenkomst getekend m.b.t. de oppervlaktes van het gelijkvloers (achterkant): een 6/9 huurovereenkomst ingaande op 1 mei 2020 voor 549 m² kantoren + parking.

Gezien de tijdelijk lage bezettingsgraad van de Luxemburgse kantoorportefeuille, die vooral te wijten is aan leegstand van een aantal oppervlaktes die herontwikkeld zullen worden, werden bijkomende initiatieven genomen om de verhuring van de overige Luxemburgse kantoorpanden te ondersteunen.

In de Shoppingcenters Knauf Pommerloch en Schmiede konden ondanks de crisis toch een aantal nieuwe huurovereenkomsten worden afgesloten, alsook verleningen van bestaande huurovereenkomsten.

België

Voor Hangar 26/27 in Antwerpen loopt de negotiatie voor een oppervlakte van 500 m², waarvan de conclusie is uitgesteld tot begin juni gezien de Corona-maatregelen.

Voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis werden ondanks de huidige crisis 2 uitbreidingen van huurcontracten opgetekend.

In The Crescent Anderlecht kon een belangrijke nieuwe verhuring van 870 m² opgetekend worden, waardoor de totale bezettingsgraad van het gebouw toeneemt van 70% tot 80%.

Corporate Governance

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

Op de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Management NV, statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm. VA, die plaatsvond op 18 mei 2020, werd beslist Jean-Louis Appelmans als niet-uitvoerend bestuurder te herbenoemen voor een periode van 1 jaar, i.e. tot na de algemene vergadering van mei 2021.

Tijdens diezelfde algemene vergadering werd beslist Wim Aurousseau te benoemen als niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van AXA, voor een periode van 2 jaar, i.e. tot na de algemene vergadering van mei 2022.

Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/03/2020	31/12/2019
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 109 014	1 110 249
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 173 067	1 223 625
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 132 612	1 133 836
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	5,78%	5,84%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	5,66%	5,72%
Bezettingsgraad (5) (6)	89,02%	90,46%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,28	4,28

(1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder financiële leasing onder IFRS.

(2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 31/03/2020.

(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, Stadim (BeLux) en Oerag (Oostenrijk).

(5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projecten en de activa bestemd voor verkoop.

(6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

De geconsolideerde directe vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate eind Q1 2020 omvat 29 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 475.983 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (53%), België (31%) en Oostenrijk (16%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,11 miljard Q1 2020 t.o.v. € 1,11 miljard eind 2019, een status quo, aangezien er geen investeringen of desinvesteringen hebben plaatsgevonden.

Op 31/03/2020 heeft de vennootschap 46% kantoren in portefeuille, 48% retail en 6% logistiek (idem eind 2019).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per eind Q1 2020 een reële waarde van € 1,17 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 5,78% (tegenover 5,84% eind 2019), en o.b.v. de investeringswaarde 5,66% (tegenover 5,72% eind vorig jaar).

Kerncijfers Balans	31/03/2020	31/12/2019
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	441 247	492 577
Aantal aandelen op afsluitdatum	5 926 644	5 926 644
Netto actief aandeel groep per aandeel	74,5	83,1
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	78,4	87,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	85,4	93,4
Totaal activa (€ 1.000)	1 193 636	1 248 012
Financiële schuld	653 080	659 100
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	56,63%	54,78%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,63	3,88
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,16%	2,14%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,31	5,54

Kerncijfers Resultatenrekening	31/03/2020	31/03/2019
Huurinkomsten (€ 1.000)	15 128	17 165
Netto huurresultaat per aandeel	2,55	2,90
EPRA Winst* (1)	7 263	9 689
EPRA Winst* per aandeel (1)	1,23	1,63
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	-50 167	12 388
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	-8,46	2,09
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	-51 329	6 935
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	-8,66	1,17

(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	31/03/2020	31/03/2019
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	1,23	1,63
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	85,4	90,98
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (3)	76,3	82,97
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	4,53%	5,38%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	4,54%	5,39%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	10,79%	5,97%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	23,82%	22,60%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	20,82%	18,73%

- (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 afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen zie ook www.epra.com.
- (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.

Geconsolideerde resultaten periode 01/01/2020 – 31/03/2020

De huurinkomsten liggen € 2,1 M lager in vergelijking met Q1 2019. Dit is grotendeels te wijten aan het feit dat in maart vorig jaar een coupon van € 1,6 M van het vastgoedcertificaat Immo Lux Airport werd ontvangen. Midden 2019 kocht Leasinvest de onderliggende panden van dat vastgoedcertificaat aan, waardoor deze huurinkomsten nu gespreid over het boekjaar in resultaat genomen worden. Daarnaast werd ook reeds een bedrag van € 0,3 M Oostenrijkse huurinkomsten niet erkend, aangezien het grootste deel van de winkels moesten sluiten wegens de Covid-19 maatregelen en in Oostenrijk de huurders zich in dergelijk geval kunnen beroepen op het Burgerlijk Wetboek om tijdens die periode geen huur te hoeven betalen.

Like-for-like zijn de huurinkomsten gedaald met € 0,8 M (- 5,06%), vooral als gevolg van de hierboven beschreven gedeeltelijke niet-erkenning van huurinkomsten in Oostenrijk van € 0,3 M en in mindere mate door de lagere bezettingsgraad ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar.

De bruto huurrendementen zijn gedaald in vergelijking met 31 december 2019 en bedragen 5,78% (5,84% december 2019) op basis van de reële waarde en 5,66% (5,72% december 2019) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gedaald van 90,46% in december 2019 naar 89,02% op 31 maart 2020.

De vastgoedkosten zijn gestegen (€ 0,3 M) van - € 2,5 M per 31/03/2019 naar - € 2,8 M per 31/03/2020, vooral omwille van hogere commerciële kosten (+€ 0,1 M) en beheerskosten (+€ 0,2 M).

De algemene kosten liggen op hetzelfde niveau als vorig jaar. De operationele marge (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) daalt van 77,6% in Q1 2019 naar 76,2% in Q1 2020, vooral als gevolg van de lagere huuromzet.

De variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31/03/2020 bedraagt - € 5,4 M (31/03/2019: - € 1,6 M). De afname is voornamelijk te wijten aan de afwaardering van enkele retailpanden wegens het in rekening nemen van verlies van huurinkomsten door Covid-19.

Het financieel resultaat omvat netto interestlasten die € 0,6 M hoger liggen dan in Q1 vorig jaar, dit door de hogere kredietopname ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar. Dit leidt ertoe dat de gemiddelde financieringskost quasi constant gebleven is (van 2,14% per einde 2019 naar 2,16% per einde maart 2020). Voorts omvat het financieel resultaat nog herwaarderingen voor netto - € 52,1 M, gerelateerd aan de participatie in Retail Estates en de derivaten.

De vennootschapsbelasting is stabiel en bedraagt € 144 duizend in vergelijking met € 111 duizend per 31/03/2019.

Het netto resultaat over Q1 2020 bedraagt - € 50,2 M t.o.v. € 12,4 M op 31/03/2019. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van - € 8,46 per aandeel op 31/03/2020 tegenover € 2,09 op 31/03/2019.

De EPRA Winst* bedraagt € 7,3 M op 31 maart 2020, tegenover € 9,7 M op 31 maart 2019. Per aandeel komt dit overeen met € 1,23 op 31 maart 2020 ten opzichte van € 1,63 op 31 maart 2019.

Op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 441,2 M (31/12/2019: € 492,6 M). Eind maart bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 74,5 ten opzichte van € 83,1 eind december 2019. Het EPRA netto actief per aandeel* (exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten en van de uitgestelde belastingen) daalt en bedraagt per eind maart 2020 € 85,4 per aandeel ten opzichte van € 93,4 per aandeel eind december 2019.

Eind maart 2020 bedraagt de schuldgraad 56,63% in vergelijking met 54,78% eind 2019. Deze stijging is uitsluitend te wijten aan de evolutie van de waarde van de participatie in Retail Estates, die steeds aan slotkoers op balansdatum wordt gewaardeerd. De kredietopname op 31 maart 2020 is immers zelfs licht gedaald ten opzichte van 31 december 2019.

Beheer van de financiële middelen

In de loop van het eerste kwartaal 2020 werden enkele lopende derivaten geherstructureerd: door de blijvend lage interestvoeten blijven we in de mogelijkheid om de vaste rentevoeten van de IRS te laten dalen en langer uit te smeren in de tijd.

Daarnaast zijn we ook in verregaande gesprekken met een aantal banken om nu reeds de kredieten met vervaldagen in december 2020 en januari 2021 te verlengen, om zo de ruime headroom te bewaren waarover wij momenteel beschikken.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2020

De lockdown ten gevolge van de Covid-19 pandemie raakt Leasinvest in de 3 geografische markten waar het actief is en dat vooral in het retailsegment. Aangezien nu stilaan duidelijk wordt wat de lockdown voor elk van onze huurders betekent, wordt momenteel geval per geval bekeken welke maatregelen kunnen getroffen worden om onze huurders tegemoet te komen. We denken hierop een duidelijker zicht te hebben bij de opmaak van de halfjaarcijfers 2020.

In de gegeven omstandigheden is het moeilijk om meer concrete vooruitzichten en een inschatting van de impact voor het volledige boekjaar 2020 te geven.

Dividend boekjaar 2019

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 18 mei 2020 heeft het voorstel van de raad van bestuur om over het boekjaar 2019 een dividend uit te keren aan de 5.926.644 deelgerechtigde aandelen van bruto € 5,25 (2018: € 5,10) en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 3,675 (2018: € 3,57), goedgekeurd.

De betaling van de dividenden zal gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 25 vanaf 25 mei 2020 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroef.

De Ex-date is 21/05/2020 en de Record date is 22/05/2020.

Voor meer informatie, contacteer

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

Over LEASINVEST REAL ESTATE Comm.VA

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

Op heden bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest € 1,11 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (53%), België (31%) en Oostenrijk (16%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 500 miljoen (waarde 15/05/2020).

BIJLAGE 1:

Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren

EPRA WINST

EPRA Winst (€ 1 000)	31/03/2020	31/03/2019
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	-50 167	12 388
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	-8,46	2,09
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-57 430	2 698
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-5 355	-1 622
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	850
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	-52 075	3 470
EPRA Resultaat	7 263	9 690
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	1,23	1,63

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	31/03/2020	31/12/2019
NAW volgens de financiële staten	441 247	492 577
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	74,5	83,1
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	50 581	46 364
(v.a) Deferred tax	14 572	14 406
EPRA NAW	506 400	553 347
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NAW per aandeel (in €)	85,44	93,37

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/03/2020	31/12/2019
EPRA NAW	506 400	553 347
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-50 581	-46 364
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-3 899	-3 177
EPRA NNAW	451 920	503 806
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAW per aandeel (in €)	76,3	85,0

EPRA NIR & EPRA AANGEPAST NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		31/03/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		1 109 014	1 110 249
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-12 576	-12 322
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1 096 438	1 097 927
Impact RW van geschatte mutatierechten en-kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	-
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		23 283	23 279
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	1 119 721	1 121 206
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		63 124	63 840
Vastgoedkosten geannualiseerd		-12 384	-11 410
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	50 740	52 430
Gratuïteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		63	-224
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	50 803	52 206
EPRA NIR	A/B	4,53%	4,68%
EPRA Aangepast NIR	C/B	4,54%	4,66%

EPRA HUURLEEGSTAND 31/03/2020

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)

31/03/2020

		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		156 390	104 025	215 568	475 983
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	5,67	0,13	1,70	7,50
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	31,12	4,04	33,18	68,34
EPRA Huurleegstand	A/B	18,22%	3,22%	5,12%	10,97%

EPRA HUURLEEGSTAND 31/12/2019

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)

31/12/2019

		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		156 390	104 025	215 568	475 983
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	5,53	0,12	0,86	6,51
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	31,12	4,04	33,17	68,33
EPRA Huurleegstand	A/B	17,77%	2,97%	2,59%	9,53%

EPRA KOSTRATIO

EPRA kostratio (€ 1 000)		31/03/2020	31/03/2019
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-553	-444
Vastgoedkosten		-2 772	-2 502
Algemene kosten van de vennootschap		-906	-878
Andere operationele kosten en opbrengsten		627	-44
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-3 604	-3 868
Directe leegstandskosten		455	838
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-3 149	-3 030
Huurinkomsten	C	15 128	32 377
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-23,82%	-11,95%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-20,82%	-9,36%

BIJLAGE 2:

Detail van de berekeningen van de Alternatieve Performantie Maatstaven² (APMs) die worden gehanteerd door Leasinvest Real Estate

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	31/03/2020	31/03/2019
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	850
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 189	-1 718
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-166	97
Resultaat op de Portefeuille	-5 355	-771

NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/03/2020	31/03/2019
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	-50 167	12 388
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	-8,46	2,09

² Exclusief de EPRA prestatie-indicatoren die eveneens als APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder bijlage 1 Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren hierboven.

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	31/03/2020	31/12/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap (€ 1000)	441 247	492 577
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	74,5	83,1

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/03/2020	31/12/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap (€ 1000)	441 247	492 577
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/03 (€ 1000)	1 132 612	1 133 836
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/03 (€ 1000)	1 109 014	1 110 249
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/03 (€ 1000)	23 598	23 587
TOTAAL	464 845	516 164
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	78,4	87,1

VARIATIE IN BRUTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE (LIKE-FOR-LIKE)

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/03/2020 vs 31/03/2019	31/03/2019 vs. 31/03/2018
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	17 080	14 611
Uit te sluiten variaties 2019 - 2020	-1 154	1 115
- Variaties als gevolg van acquisities	1 199	1 219
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-2 353	-104
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	15 062	17 080
Variatie like for like (€ 1000)	-864	1 354
Variatie like for like (%)	-5,1%	9,3%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %

Gemiddelde financieringskost in %	31/03/2020	31/12/2019
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-12 794	-12 214
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 093	-1 156
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-13 887	-13 370
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	643 543	625 042
Gemiddelde financieringskost in %	2,16%	2,14%

GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/03/2020	31/03/2019
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	-50 167	12 388
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-1 162	-5 453
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	-1 162	-5 453
Globaal resultaat - aandeel groep	-51 329	6 935
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	-8,66	1,17