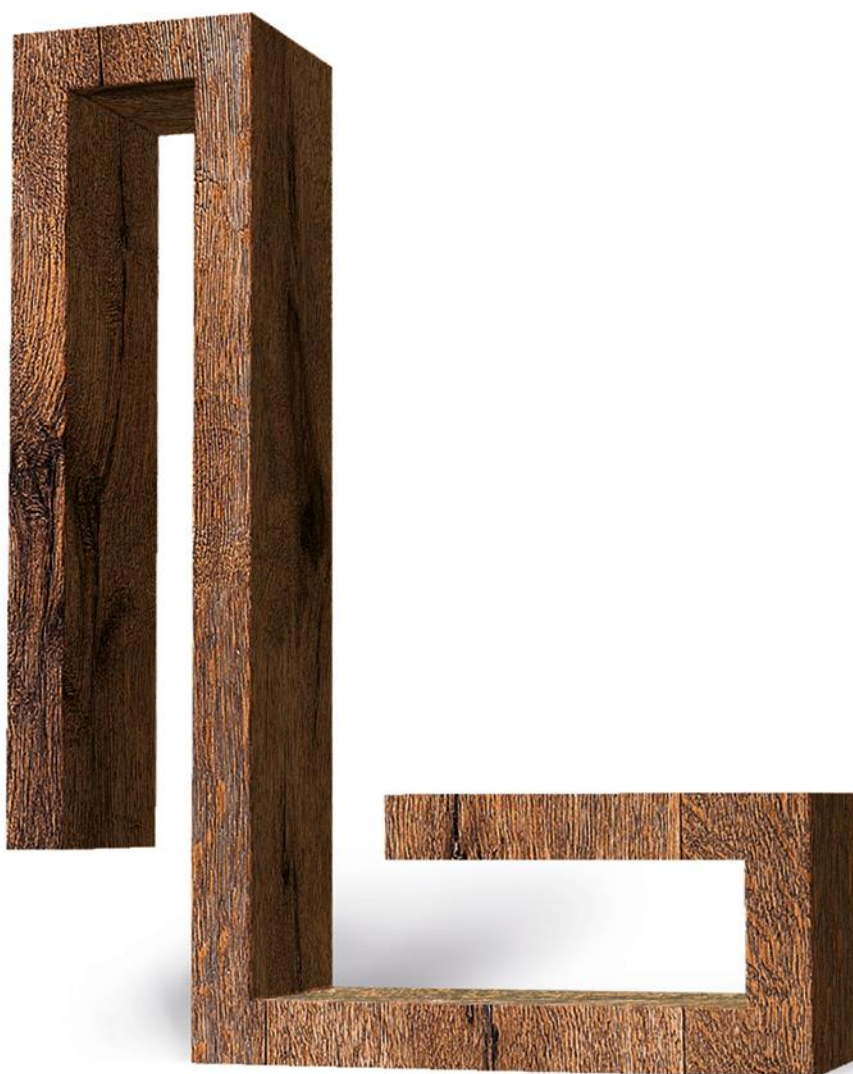


PERSBERICHT

Toelichting van de zaakvoerder
over Q1 2021



Gereguleerde
informatie onder
embargo tot
17/05/2021 – 7.30u



TOELICHTING VAN DE ZAAKVOERDER OVER Q1 2021

KERNDATA

Voor Q1 2021 noteren we volgende kerndata:

- De EPRA winst¹ bedraagt eind maart 2021 € 7,2 miljoen wat in lijn ligt met eind maart 2020 (€ 7,3 miljoen)
- De bezettingsgraad stijgt van 91,62% (31/12/2020) naar 92,05%
- De financieringskost daalt tot 2,23% (2020: 2,35%)
- De schuldgraad neemt af van 55,58% eind 2020 tot 54,56%
- Voorstel tot goedkeuring van de dividenduitkering over boekjaar 2020 van € 5,25 bruto per aandeel (dezelfde dividenduitkering als over boekjaar 2019) waarvan de goedkeuring vandaag wordt voorgelegd aan de algemene vergadering om 16u.



MICHEL VAN GEYTE CEO:

"We voelen het einde van de crisis door de opstart van nieuwe onderhandelingen die soms al uitmonden in nieuwe verhuringen of interesse om te huren". De drang naar winkelen en terug naar het werk is hoog nu het einde van de corona in zicht is wat we alleen maar kunnen toejuichen, waardoor er een zeker optimisme is. Dit is al zeker een positieve aanzet voor de nieuwe wending waar Leasinvest 2.0. voor staat."

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

Op 12 mei 2021 kondigde Leasinvest aan een business combination aan te gaan met Extensa Group, waardoor een gemengde vastgoedinvesteerder-ontwikkelaar ontstaat gespecialiseerd in de Belgische en Luxemburgse markt. Deze business combination is nog onder voorbehoud van goedkeuring van een buitengewone algemene vergadering die gepland is midden juli 2021. Naar aanleiding van deze business combination, zal Leasinvest ook vrijwillig afstand doen van het GVV-statuut.

Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar het persbericht d.d. 12 mei 2021, beschikbaar op de website www.leasinvest.be.

Ontwikkelingen

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Shoppingcenter Knauf Pommerloch

Voor het Knauf shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, werden een deel van de nieuwe parking, de ingang van de galerij kant Bastogne en de nieuwe commerciële ruimten eind 2020 geopend en ter beschikking gesteld aan de bezoekers. De finale oplevering van de parking voorzien in Q1 2021 is uitgesteld naar Q2 2021, maar de parking is reeds in gebruik.

Na de opening van de New Yorker winkel van 1.250 m² heeft de vennootschap de onderhandelingen afgerond met 2 belangrijke retailers, nl. Foot Locker voor 476 m², hetzij de grootste Foot Locker in Luxemburg en Fressnapf 600 m², grote Duitse retailketen in Petfood wat nogmaals de aantrekkingskracht van het shoppingcenter bewijst.

Sinds de opheffing (19/04/2021) van de beperkingen op de verplaatsingen die voor Belgen van toepassing waren, noteren we een belangrijke toename in bezoekers: +7% op weekdays en een toename van 65% gedurende het eerste weekend. In het weekend van 1 mei hadden beide shoppingcenters hetzelfde aantal bezoekers als in de kerstvakantie.



Shoppingcenter Knauf Schmiede

De grote renovatiewerken, met een uitbreiding van ca. 7.000 m², gebeuren in 2 fases waarvan de eerste werd gefinaliseerd en geopend voor het publiek met een galerij waarvan het interieur werd vernieuwd en waarin 2 nieuwe kiosken, Fred's en Leonidas, werden geopend, naast een speelruimte voor kinderen. De oplevering van de uitbreiding en de ingebruikname van de commerciële ruimten is voorzien in Q1 2022. Deze werken omvatten een breder commercieel aanbod, een nieuw horecaconcept en een zone voor activiteiten en ontspanning voor families.

Ondertussen zijn de afbraakwerken voor zone 2 afgerond. Het nieuwbouwgedeelte is in de loop van Q1 2021 opgestart met de afbraakwerken en het plaatsen van de funderingen voor het gebouw met een voorziene opening in Q2 2022.

Voor shoppingcenter Schmiede zijn de bezoekersaantallen sinds 19/04/2021 zelfs nog sterker gestegen dan voor Pommerloch: + 43% in de week en een verdubbeling het eerste weekend. De cijfers voor 1 en 2 mei overtroffen voor beide shoppingcenters zelfs die van 2019.



EBBC business park, nu Moonar

Het EBBC business park, omgedoopt tot "Moonar", wordt volledig geherpositioneerd en zal de nieuwe Corona-proof Campus worden van Luxemburg. Een concept met de nadruk op community, groen- en buitenomgeving, verschillende 'places-to-meet' zoals bibliotheken, coffeebar, en een nieuw paviljoen. Het geschatte renovatiebudget bedraagt € 34 miljoen en de finale oplevering wordt verwacht in de loop van 2023. Een aantal op heden leegstaande oppervlaktes worden niet meer aangeboden op de markt, om zodoende de graduele renovatie te kunnen aanvangen en verderzetten. Ondertussen zijn de eerste onderhandelingen aangevat met potentiële huurders



Mercator, Route d’Arlon, nu High 5!

Ook Mercator wordt omgedoopt naar “High 5!” Het gebouw dat momenteel voor 52% bezet is, wordt vernieuwd en aangepast aan de noden van een jong en dynamisch publiek. De leegstaande verdiepingen worden volledig gestript en vernieuwd. Leasinvest zal er een modelkantoor inrichten en daar haar Luxemburgse zetel vestigen.



BELGIË

Brussel - Kantoorgebouw Monteco (Montoyer 14)

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



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

Na het verkrijgen van de bouwvergunning werden de afbraakwerken eind 2020 aangevat, waarna er in Q2 2021 gestart kan worden met de nieuwbouw. De oplevering van het nieuwe gebouw is voorzien voor de zomer van 2022.

Ondertussen werd de commercialisatie van dit project opgestart en zijn er verregaande onderhandelingen met een kandidaat huurder voor het geheel.

Antwerpen - Hangar 26/27

Samen met het Deense architectenbureau CF Moller werd een hoogwaardig gemengd project uitgewerkt, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij een op deze bijzondere en unieke plek in de stad, bijzondere aandacht wordt geschonken aan het samenvloeien van de privatieve ruimtes van het project en de publieke ruimte van de kaaien.

De vergunning voor de renovatie van de gevel werd intussen toegekend en de uitvoering van deze werken zal plaatsvinden tussen april en oktober 2021. Bijgevolg zal eind 2021 het bestaande gebouw volledig zijn gerenoveerd, waarna gestart kan worden met de verdere uitbreiding(en) van het gebouw. De vergunningsaanvraag hiervoor is in volle voorbereiding.



Verhuringen

EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad is toegenomen tot 92,05% (91,62% per eind 2020), ingevolge het afsluiten van nieuwe huurcontracten en huurhernieuwingen.

VERHURINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Zoals hierboven reeds gemeld ondergaat het kantoorgebouw Mercator/High 5! op dit ogenblik een rebranding, met renovatie van de gemeenschappelijke ruimten en de leegstaande kantoren. Negotiaties zijn lopende voor de verhuring in Q3 2021 van de volledige 3e verdieping ($\pm 1.900 \text{ m}^2$).

In Shoppingcenter Knauf Pommerloch werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met Fressnapf, actief in diervoeding.

België

Wat het retailgedeelte in het Brixton Business zijn negotiaties met kandidaat-huurders lopende voor de ruimte voorheen ingenomen door Megaworld.

Voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis werden enkele nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor retailpanden op het gelijkvloers.

Oostenrijk

Er werden 2 nieuwe huurcontracten afgesloten voor het Frun Park te Asten. Enerzijds komt elektronica-keten Hartlauer de huurdersmix verder diversifiëren, anderzijds komt er een nieuwe koffiebar, die het horeca-aanbod zal versterken nu er weer zicht is op heropening na Corona. Beide verhuringen zorgen ervoor dat de bezettingsgraad in het Frun Park te Asten consistent op 100% blijft.

Corporate Governance

ALGEMENE VERGADERING 17/05/2021

Op de gewone algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Comm VA die vandaag plaatsvindt, zal o.m. de hernieuwing aan bod komen van het mandaat van commissaris van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens en dit voor een periode van 3 jaar tot na de gewone algemene vergadering in 2024.

Van zodra deze vergadering beëindigd is, zullen de volledige notulen beschikbaar zijn op <https://leasinvest.be/nl/investor-relations-nl/general-meetings-nl/>.

Op de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder die tevens vandaag plaatsvindt, wordt o.m. de goedkeuring voorgelegd van de herbenoeming van M Jean-Louis Appelmans als niet-uitvoerend bestuurder tot na de algemene vergadering van mei 2022.

Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	31/03/2021	31/12/2020
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 125 287	1 141 190
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 205 150	1 221 053
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 149 668	1 165 816
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	5,65%	5,63%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	5,53%	5,51%
Bezettingsgraad (5) (6)	92,05%	91,62%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	3,79	3,85

(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 31/03/2021.

(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 2021 omvat 26 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 449.999 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (56%), België (28%) en Oostenrijk (16%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,13 miljard eind Q1 2021 t.o.v. € 1,14 miljard eind 2020. Deze daling wordt grotendeels verklaard door de verkoop van het semi-industrieel gedeelte van het Brixton Business Park eind februari 2021.

Op 31/03/2021 heeft de vennootschap 48% kantoren in portefeuille, 47% retail en 5% logistiek (tegenover 47% kantoren, 47% retail en 6% logistiek eind 2020).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per eind Q1 2021 een reële waarde van € 1,20 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 5,65% (tegenover 5,63% eind 2020), en o.b.v. de investeringswaarde 5,53% (tegenover 5,51% eind vorig jaar).

Kerncijfers Balans	31/03/2021	31/12/2020
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	498 842	487 211
Aantal aandelen op afsluitdatum	5 926 644	5 926 644
Netto actief aandeel groep per aandeel	84,2	82,2
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	88,3	86,4
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	92,3	91,3
Totaal activa (€ 1.000)	1 225 420	1 240 548
Financiële schuld	643 200	663 550
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	54,56%	55,58%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,12	3,36
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,23%	2,35%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	4,74	4,58

Kerncijfers Resultatenrekening	31/03/2021	31/03/2020
Huurinkomsten (€ 1.000)	14 964	15 128
Netto huurresultaat per aandeel	2,54	2,55
EPRA Winst* (1)	7 199	7 263
EPRA Winst* per aandeel	1,21	1,23
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	7 740	-50 167
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	1,31	-8,46
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); OCI	11 630	-51 329
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	1,96	-8,66

(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.

De EPRA winst bedraagt op eind maart 2021 € 7,2 miljoen wat in lijn ligt met eind maart 2020 (€ 7,3 miljoen).

De grote stijging van het netto resultaat (met € 57,9 miljoen) is voornamelijk te wijten aan de afwaardering die per eind maart 2020 geboekt werd op de participatie van Retail Estates (- € 49,3 miljoen), die conform de IFRS-normen aan de beurskoers op balansdatum geboekt werd, in vergelijking met de afwaardering van - € 0,9 miljoen per eind maart 2021.

Daarnaast is er het positieve effect van de verkoop van het semi-industrieel gedeelte van het Brixton Business park eind februari 2021 (€ 3,2 miljoen) dat gecompenseerd wordt door de negatieve herwaardering van het vastgoed (- € 3,5 miljoen).

Het globaal resultaat aandeel groep² * is gestegen van - € 51,3 miljoen naar € 11,6 miljoen door een combinatie van een hoger nettoresultaat (€ +57,9 miljoen) en een hoger bedrag (€ +5,1 miljoen) aan overige elementen van het globaal resultaat.

De EPRA Winst* (voorheen netto courant resultaat) eind Q1 2021 bedraagt € 7,2 miljoen (hetzij € 1,21 per aandeel), in vergelijking met € 7,3 miljoen (hetzij € 1,23 per aandeel) eind Q1 2020.

² Globaal resultaat betreft comprehensive result.

EPRA prestatie maatstaven	31/03/2021	31/03/2020
EPRA Resultaat* (in € per aandeel) (1)	1,21	1,23
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	92,31	85,4
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (3)	87,2	76,3
EPRA NRV* (in € per aandeel) (4)	96,27	89,37
EPRA NTA* (in € per aandeel) (5)	92,31	85,44
EPRA NDV* (in € per aandeel) (6)	83,68	73,79
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (7)	4,47%	4,53%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (8)	4,48%	4,54%
EPRA Leegstand* (in %) (9)	9,79%	10,97%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (10)	26,43%	23,82%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (10)	23,55%	20,82%

- (1) De 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.
- (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.
- (4) EPRA NRV: geeft weer wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkt en op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief, real estate transfer taxes.
- (5) EPRA NTA: is de NAV aangepast om ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde te omvatten die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting niet zullen materialiseren in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.
- (6) EPRA NDV: EPRA Net Disposal Value geeft een scenario van verkoop van activa van de vennootschap weer, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) EPRA Leegstand* wordt berekend op basis van de Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.
- (10) EPRA Kostratio* bestaat uit de verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten).

Geconsolideerde resultaten periode 01/01/2021 – 31/03/2021

De huurinkomsten liggen in lijn met Q1 2020 en bedragen € 15,0 M per 31 maart 2021 in vergelijking met € 15,1 M per 31 maart 2020. De verkoop eind 2020 van het Rijksarchief te Brugge en het kantoorgebouw Esch te Luxemburg werd grotendeels gecompenseerd door nieuwe huurovereenkomsten.

Like-for-like zijn de huurinkomsten gestegen met € 0,6 M (4,11%), vooral als gevolg van nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in Luxemburg. Dit wordt ook bevestigd door de stijging van de bezettingsgraad.

De bruto huurrendementen zijn licht gestegen in vergelijking met 31 december 2020 en bedragen 5,65% (5,63% december 2020) op basis van de reële waarde en 5,53% (5,51% december 2020) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gestegen van 91,62% in december 2020 naar 92,05% op 31 maart 2021.

De vastgoedkosten zijn gedaald (-€ 0,3 M) van - € 2,8 M per 31/03/2020 naar - € 2,5 M per 31/03/2021, vooral omwille van lagere technische kosten (-€ 0,1 M) en lagere commerciële kosten (-€ 0,1 M).

De algemene kosten liggen op hetzelfde niveau als vorig jaar. De operationele marge (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) daalt van 76,2% in Q1 2020 naar 74,0% in Q1 2021.

De variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31/03/2021 bedraagt - € 3,5 M (31/03/2020: - € 5,4 M). Anderzijds werd een winst van € 3,2 M gerealiseerd op de verkoop van het semi-industriële deel van het Brixtonpark.

Het financieel resultaat omvat netto interestlasten die € 0,7 M lager liggen dan in Q1 vorig jaar, dit door de afname van de hedgingkosten na de verkoop van een aanzienlijk deel van de hedgingportfolio in december 2020. Dit leidt ertoe dat de gemiddelde financieringskost gedaald is van 2,35% eind december 2020 naar 2,23% eind maart 2021. Voorts omvat het financieel resultaat nog herwaarderingen voor netto € 0,8 M, gerelateerd aan de participatie in Retail Estates en de derivaten.

De vennootschapsbelasting bedraagt € 0,5 M in vergelijking met € 0,1 M per 31/03/2020.

Het netto resultaat over Q1 2021 bedraagt € 7,7 M t.o.v. - € 50,2 M op 31/03/2020. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 1,31 per aandeel op 31/03/2021 tegenover - € 8,46 op 31/03/2020.

De EPRA Winst* bedraagt € 7,2 M op 31 maart 2021, tegenover € 7,3 M op 31 maart 2020. Per aandeel komt dit overeen met € 1,21 op 31 maart 2021 ten opzichte van € 1,23 op 31 maart 2020.

Op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 498,8 M (31/12/2020: € 487,2 M). Eind maart bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 84,2 ten opzichte van € 82,2 eind december 2020. Het EPRA NAW per aandeel* (exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten en van de uitgestelde belastingen) stijgt en bedraagt per eind maart 2021 € 92,3 per aandeel ten opzichte van € 91,3 per aandeel eind december 2020.

Eind maart 2021 bedraagt de schuldgraad 54,56% in vergelijking met 55,58% eind 2020.

Beheer van de financiële middelen

Naar aanleiding van de verkoop van het Brixton Logistics park, werd ook een derivaat met een notioneel bedrag van € 12,5 M vervroegd afgelost. De gemiddelde looptijd van de derivaten bedraagt daardoor nu 4,74 jaar en de gemiddelde financieringskost is gedaald van 2,35% eind 2020 naar 2,23% eind maart 2021.

De headroom is gestegen van € 83 miljoen eind 2020 naar € 105 miljoen per eind maart 2021.

Belangrijke gebeurtenissen na 31 maart 2021 en vooruitzichten

Op 12 mei 2021 kondigde Leasinvest aan een business combination aan te gaan met Extensa Group, waardoor een gemengde vastgoedinvesteerder-ontwikkelaar ontstaat gespecialiseerd in de Belgische en Luxemburgse markt. Deze business combination is nog onder voorbehoud van goedkeuring op een buitengewone algemene vergadering die gepland is midden juli 2021. Naar aanleiding van deze business combination, zal Leasinvest ook vrijwillig afstand doen van het GVV-statuuut.

Gegeven het voorwaardelijke karakter van deze business combination, is het moeilijk een redelijke uitspraak te doen over de vooruitzichten voor de rest van het boekjaar 2021. Wat betreft de huidige activiteiten worden stilaan de gevolgen gezien van de vaccinatiecampaagne in België, Luxemburg en Oostenrijk. Zowel in België als in Luxemburg konden de winkels steeds open blijven en bleef enkel de horeca verplicht gesloten, waardoor de impact op de huuromzet verwacht wordt zeer beperkt te blijven.

In Oostenrijk was er in de regio's Wenen en Neder-Oostenrijk, waar 4 van onze 5 retailparken zich bevinden, wel sprake van een sluiting van de niet-essentiële winkels gedurende de maand april 2021. De besmettingscijfers evolueren ook daar in de gunstige richting, waardoor de maatregelen stilaan versoepeld worden. Het Frun Park te Asten ligt in Opper-Oostenrijk en kon steeds volledig open blijven, behalve de horeca. Bijgevolg zal Covid-19 de Oostenrijkse Q2 cijfers nog negatief beïnvloeden.

Dividend boekjaar 2020

Op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van heden, 17 mei 2021, die om 16u plaatsvindt, wordt voorgesteld om over het boekjaar 2020 een dividend uit te keren aan de 5.926.644 deelgerechtigde aandelen van bruto € 5,25 en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 3,675 (idem 2019).

Van zodra deze vergadering beëindigd is, zullen de volledige notulen beschikbaar zijn op <https://leasinvest.be/nl/investor-relations-nl/general-meetings-nl/>.

De betaling van de dividenden zal gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 26 vanaf 25 mei 2021 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

De Ex-date is 20/05/2021 en de Record date is 21/05/2021.

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 Gereglementeerde 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 € 1,13 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (56%), België (28%) en Oostenrijk (16%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 459 miljoen (waarde 14/05/2021).

BIJLAGE 1: Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren

EPRA WINST

EPRA Winst (€ 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	7 740	-50 167
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	1,31	-8,46
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	541	-57 430
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-3 478	-5 355
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	3 216	0
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	803	-52 075
EPRA Resultaat	7 199	7 263
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	1,21	1,23

EPRA NRV

EPRA NRV (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
NAW volgens de financiële staten	498 842	487 211
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	84,2	82,2
NAV reële waarde	498 842	487 211
Uit te sluiten		
(V) deferred taks	21 131	19 933
(VI) reële waarde financiële instrumenten	27 127	34 180
Subtotaal	547 100	541 324
Inclusief		
(Xi) Real estate transfer tax	23 458	23 711
NAV	570 558	565 035
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NRV (€ 1 000)	96,27	95,34

EPRA NTA

EPRA NTA (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
NAW volgens de financiële staten	498 842	487 211
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	84,2	82,2
NAV reële waarde	498 842	487 211
Uit te sluiten		
(V) deferred taks	21 131	19 933
(VI) reële waarde financiële instrumenten	27 127	34 180
Subtotaal	547 100	541 324
Inclusief		
(Xi) Real estate transfer tax	-	-
NAV	547 100	541 324
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NTA (€ 1 000)	92,31	91,34

EPRA NDV

EPRA NDV (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
NAW volgens de financiële staten	498 842	487 211
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	84,2	82,2
NAV reële waarde	498 842	487 211
Inclusief		
(IX) reële waarde schulden aan vaste rentevoet	-2 897	-4 076
NAV	495 945	483 135
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NDV (€ 1 000)	83,68	81,52

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
NAW volgens de financiële staten	498 842	487 211
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	84,2	82,2
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	27 127	34 180
(v.a) Deferred taks	21 131	19 933
EPRA NAW	547 100	541 324
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NAW per aandeel (in €)	92,31	91,34

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
EPRA NAW	547 100	541 324
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-27 127	-34 180
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-2 897	-4 076
EPRA NNAW	517 076	503 068
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAW per aandeel (in €)	87,2	84,9

EPRA NIR & EPRA AANGEPAST NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		31/03/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		1 125 287	1 141 190
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-36 946	-36 715
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1 088 341	1 104 475
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	-
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		23 458	23 711
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	1 111 799	1 128 186
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		61 204	61 893
Vastgoedkosten geannualiseerd		-11 532	-11 116
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	49 672	50 777
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		84	93
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	49 756	50 870
EPRA NIR	A/B	4,47%	4,50%
EPRA Aangepast NIR	C/B	4,48%	4,51%

EPRA HUURLEEGSTAND 31/03/2021

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/03/2021			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		144 313	90 118	215 568	449 999
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	3,84	0,02	2,56	6,42
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	29,48	1,43	34,67	65,58
EPRA Huurleegstand	A/B	13,03%	1,40%	7,38%	9,79%

EPRA HUURLEEGSTAND 2020

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2020			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		144 313	99 151	215 568	459 032
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	3,80	0,05	1,64	5,49
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	29,06	2,61	33,79	65,46
EPRA Huurleegstand	A/B	13,08%	1,92%	4,85%	8,39%

EPRA KOSTRATIO

EPRA kostratio (€ 1 000)		31/03/2021	31/03/2020
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-502	-553
Vastgoedkosten		-2 521	-2 772
Algemene kosten van de vennootschap		-762	-906
Andere operationele kosten en opbrengsten		-189	627
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-3 974	-3 604
Directe leegstandskosten		433	455
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-3 541	-3 149
Huurinkomsten	C	15 034	15 128
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-26,43%	-23,82%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-23,55%	-20,82%

BIJLAGE 2:

Detail van de berekeningen van de Alternatieve Prestatiemaatstaven³ (APMs) die worden gehanteerd door Leasinvest Real Estate

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	3 216	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 280	-5 189
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-1 198	-166
Resultaat op de Portefeuille	-261	-5 355

NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/03/2021	31/03/2020
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	7 740	-50 167
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	1,31	-8,46

³ 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)	31/03/2021	31/12/2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	498 842	487 211
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	84,2	82,2

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

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/03/2021	31/12/2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	498 842	487 211
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/03 (€ 1000)	1 149 668	1 165 816
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/03 (€ 1000)	1 125 287	1 141 190
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/03 (€ 1000)	24 381	24 626
TOTAAL	523 223	511 837
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	88,3	86,4

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/03/2021 vs. 31/03/2020	31/03/2020 vs. 31/03/2019
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	15 062	17 080
Uit te sluiten variaties 2020 - 2021	-636	-1 154
- Variaties als gevolg van acquisities	0	1 199
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-636	-2 353
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	15 045	15 062
Variatie like for like (€ 1000)	619	-864
Variatie like for like (%)	4,1%	-5,1%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %

Gemiddelde financieringskost in %	31/03/2021	31/12/2020
Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-14 073	-14 811
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-939	-965
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-15 012	-15 776
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	674 208	671 571
Gemiddelde financieringskost in %	2,23%	2,35%

GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/03/2021	31/03/2020
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	7 740	-50 167
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	3 890	-1 162
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	3 890	-1 162
Globaal resultaat - aandeel groep	11 630	-51 329
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	1,96	-8,66