

PERSBERICHT

Toelichting
van de zaakvoerder
over Q3 2020



Gereguleerde
informatie onder
embargo tot
17/11/2020 – 17u.40

TOELICHTING VAN DE ZAAKVOERDER OVER Q3 2020

KERNDATA

Voor Q3 2020 noteren we volgende kerndata:

- De EPRA winst¹ daalt van **€ 31,5 miljoen** eind september 2019 naar **€ 28,7 miljoen (€ 5,31 per aandeel vs € 4,84 per aandeel)**
- De bezettingsgraad is gestegen tot 92,01% versus 90,46% op 31/12/2019
- De schuldgraad is gedaald van 58,07% op 30/06/2020 tot **56,54%**



“De uitdagingen die Covid-19 met zich meebrengen, bevestigen de veerkracht van Leasinvest, het team, de portefeuille en bovenal ook van de huurders, die zich dagdagelijks inzetten om deze moeilijke periode zo goed mogelijk te overbruggen en biedt extra vertrouwen om de toekomst 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

Zoals verwacht is Q3 een quasi normaal kwartaal gebleken waarin een huromzet gerealiseerd werd die vergelijkbaar is met het eerste kwartaal van 2020.

Het verlies aan huurinkomsten op 30 september 2020 is slechts licht gestegen tot € 2,75 miljoen in vergelijking met € 2,5 miljoen op 30 juni 2020. Verder wordt erop gewezen dat meer dan 95% van de erkende huur op 30 september 2020 op heden reeds geïnd is. Voor de impact van de nieuwe coronamaatregelen in de diverse landen waarin wij actief zijn, verwijzen wij naar de Vooruitzichten (hieronder).

De diversificatiestrategie van onze Vennootschap werpt nog steeds haar vruchten af. Ter herinnering, Leasinvest Real Estate heeft een goed gespreide vastgoedportefeuille met activa in het Groothertogdom Luxemburg (54% kantoren en retail), België (30% voornamelijk kantoren) en Oostenrijk (16% retailparken).

De negatieve evolutie van de beurskoers van de OGVV Retail Estates NV, waarin de Vennootschap een participatie van 10% houdt, ten opzichte van 31 december 2019, heeft ertoe geleid dat een waardevermindering van € 38 miljoen geboekt werd op 30 september 2020. In de loop van het derde kwartaal 2020 daarentegen werd het jaarlijks dividend (€ 5,9 miljoen) ontvangen, wat er ondermeer voor zorgde dat de schuldgraad gedaald is van 58,1% op 30 juni 2020 naar 56,5% op 30 september 2020.

Desinvestering

VERKOOP VAN EEN SEMI – INDUSTRIEEL GEBOUW IN HET BRIXTON BUSINESS PARK

Op 28 september 2020 werd de notariële akte verleden voor de verkoop van een Semi-industrieel gebouw in het Brixton Business Park, een KMO park in Zaventem, voor € 3 miljoen. De verkoopprijs ligt in lijn met de laatste evaluatie zoals opgenomen in de halfjaarcijfers op 30 juni 2020. Het gebouw vertegenwoordigde een jaarlijkse huur van € 0,2 miljoen.

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 de nodige veiligheidsmaatregelen in het kader van de social distancing.

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Shoppingcenter Knauf Pommerloch

Voor het Knauf shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, werden de nieuwe parking (gedeeltelijk) en de ingang van de galerij op 17 oktober geopend. De finale oplevering van de parking is voorzien in Q1 2021.

In de loop van de maanden oktober en november konden reeds 4 retailers hun intrek nemen in hun nieuwe/vernieuwde panden (Adecco, C&A Family store, Jack & Jones, uitbreiding Only). Verder zijn we in eindonderhandeling met twee belangrijke retailmerken wat de aantrekking van het shoppingcenter nogmaals bewijst.



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. 7.000 m², gebeuren in 2 fases waarvan de eerste werd gefinaliseerd en geopend voor het publiek. De oplevering van de uitbreiding 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 werden de afbraakwerken voor zone 2 aangevangen met opbouw vanaf Q1 2021 en finale oplevering in Q1 2022.



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 november 2020, waarbij gestart zal worden met het vernieuwen van de gemeenschappelijke en de leegstaande ruimten. Het geschatte renovatiebudget bedraagt € 32 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 de graduele renovatie zo goed mogelijk te kunnen inplannen en aanvangen.



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 de eerste hoogbouw in houtskelet te bouwen en als referentiepunt te dienen voor de nieuwe generatie duurzame “recyclable buildings”.

De bouwvergunning werd intussen bekomen. De afbraak kan aanvangen begin december, zodat begin 2021 gestart kan worden met de nieuwbouw.

Ondertussen werd de commercialisatie van dit project opgestart.

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 privaatieve ruimtes en de publieke ruimte van de kaaien.

De vergunningsaanvraag voor de renovatie van de gevel werd intussen ingediend en het objectief is deze werken te kunnen starten vanaf Q1 2021. De vergunningsaanvraag voor de andere werkzaamheden is in volle voorbereiding.



Verhuringen

EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad is gestegen tot 92,01% (90,46% per eind 2019), ingevolge de nieuwe huurcontracten afgesloten in de gebouwen Mercator in Luxemburg en The Crescent in België.

VERHURINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Voor het kantoorgebouw Mercator zijn de onderhandelingen met potentiële huurders actief hernomen. Er werd een huurovereenkomst afgesloten met CHL (Centre Hospitalier de Luxembourg) voor de huur van de 4^e verdieping (1 557 m²) op 1 oktober 2020.

Voor het gebouw CFM Titanium werd een verhuring van 424 m² kantoorruimte afgesloten voor een periode van 2 jaar.

Het gebouw Esch 25 is op heden volledig verhuurd.

Gezien de tijdelijk lagere 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. Evenwel is de leegstand door een aantal nieuwe verhuringen afgenomen.

In Shoppingcenter Knauf Pommerloch werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met New-Yorker voor 1 500m² met opening in het voorjaar van 2021.

België

Wat het retailgedeelte in het Brixton Business park betreft, heeft geen enkele huurder zijn opzegmogelijkheid per 27/04/2021 uitgeoefend.

Voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis noteren we een lichte stijging van de bezettingsgraad (nieuwe huurder voor 223 m² vanaf 1/09/2020); evenwel moeten we rekening houden met het feit dat misschien extra steun zal moeten voorzien worden voor de huurders op het gelijkvloers, actief in horeca en events.

Diverse

EPRA GOLD AWARD VOOR JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2019



Voor de 8e maal op een rij heeft Leasinvest Real Estate een EPRA Gold Award ontvangen voor haar Jaarlijks financieel verslag 2019.

De award wordt toegekend aan beursgenoteerde vastgoedondernemingen die de Best Practices Recommendations van EPRA navolgen, met het oog op transparantie en vergelijkbaarheid van gegevens.

Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	30/09/2020	31/12/2019
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 127 713	1 110 249
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 202 847	1 223 625
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 151 635	1 133 836
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	5,89%	5,84%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	5,77%	5,72%
Bezettingsgraad (5) (6)	92,01%	90,46%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,12	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 31/09/2020.

(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 Q3 2020 omvat 29 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 466 851 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (54%), België (30%) en Oostenrijk (16%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,12 miljard over Q3 2020 t.o.v. € 1,11 miljard eind 2019, en is dus nagenoeg status quo gebleven.

Op 30/09/2020 heeft de vennootschap 47% kantoren in portefeuille, 48% retail en 5% logistiek (idem eind 2019).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per eind Q3 2020 een reële waarde van € 1,2 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 5,89% (tegenover 5,84% eind 2019), en o.b.v. de investeringswaarde 5,77% (tegenover 5,72% eind vorig jaar).

Kerncijfers Balans	30/09/2020	31/12/2019
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	450 069	492 577
Aantal aandelen op afsluitdatum	5 926 644	5 926 644
Netto actief aandeel groep per aandeel	75,9	83,1
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	80,0	87,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	87,8	93,4
Totaal activa (€ 1.000)	1 225 013	1 248 012
Financiële schuld	672 950	659 100
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	56,54%	54,78%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,64	3,88
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,45%	2,14%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	4,74	5,54

Kerncijfers Resultatenrekening	30/09/2020	30/09/2019
Huurinkomsten (€ 1.000)	45 661	48 723
Netto huurresultaat per aandeel	7,70	8,22
EPRA Winst* (1)	28 678	31 461
EPRA Winst* per aandeel (1)	4,84	5,31
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	-9 360	39 644
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	-1,58	6,69
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	-11 393	26 259
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	-1,92	4,43

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

EPRA prestatie maatstaven	30/09/2020	30/09/2019
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	4,84	5,31
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	87,79	91,08
EPRA NNAW* (in € per aandeel) (3)	77,8	82,4
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	4,82%	4,75%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	4,83%	4,76%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	8,00%	8,80%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	20,43%	23,16%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	19,03%	21,16%

- (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 NNAW (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 – 30/09/2020

De resultaten van het derde kwartaal van 2020 liggen in lijn met de vooropgestelde verwachtingen. De impact van Covid-19 die werd geprovisioneerd in de eerste jaarhelft van 2020 blijkt voldoende en over het derde kwartaal werden € 0,3 miljoen extra commerciële tegemoetkomingen verricht, vooral aan de zwaar getroffen horecazaken.

De huurinkomsten zijn gedaald ten opzichte van de eerste 9 maanden van vorig jaar: € 45,7 miljoen per Q3 2020 vs € 48,7 miljoen per Q3 2019. Enerzijds bedraagt de like-for-like daling - € 2,2 miljoen wat grotendeels te verklaren is door de Covid-19 impact, anderzijds zorgen de desinvesteringen voor een daling van - € 1,6 miljoen.

De bruto huurrendementen zijn gestegen in vergelijking met eind 2019 en bedragen 5,89% (5,84% einde 2019) op basis van de reële waarde en 5,77% (5,72% einde 2019) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is licht gestegen naar 92,01% (eind 2019: 90,46%).

De vastgoedkosten zijn nagenoeg constant gebleven van - € 7,2 miljoen per Q3 2019 naar - € 7,1 miljoen per Q3 2020.

De algemene kosten dalen met € 0,5 miljoen, vooral door lagere consultant fees die werden betaald. De operationele marge (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) blijft quasi constant op 77% in vergelijking met vorig jaar.

Het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen van € 120 duizend bevat de gerealiseerde winst op de in september verkochte unit 10 van het Brixton Business Park.

De variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30/09/2020 bedraagt + € 6,0 miljoen (30/09/2019: + € 3,6 miljoen). De toename is voornamelijk te wijten aan meerwaarden erkend op de kantoorgebouwen in Brussel alsook in het Groothertogdom Luxemburg. Minwaarden waren er vooral op de Knauf shoppingcenters in het noorden van het Groothertogdom Luxemburg.

Het financieel resultaat (exclusief herwaarderingen van financiële activa en passiva) bedraagt - € 6,2 miljoen op 30/09/2020 in vergelijking met - € 5,3 miljoen op 30/09/2019. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de toename van de hedgingkosten gedeeltelijk gecompenseerd door een hoger ontvangen dividend van Retail Estates (+ € 0,8 miljoen). De financieringskost is hierdoor gestegen van 2,27% eind september 2019 naar 2,45% eind september 2020.

De variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (- € 44,2 miljoen) omvat zowel de herwaardering van de deelneming in Retail Estates (- € 38,2 miljoen) als die van het niet-effectieve deel van de derivatenportefeuille (- € 5,9 miljoen).

De vennootschapsbelasting is stabiel en bedraagt € 0,4 miljoen.

Het netto resultaat over Q3 2020 bedraagt - € 9,4 miljoen t.o.v. € 39,6 miljoen op 30/09/2019. In termen van netto resultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van - € 1,58 per aandeel op 30/09/2020 tegenover € 6,69 op 30/09/2019.

De EPRA Winst* bedraagt € 28,7 miljoen op 30 september 2020, tegenover € 31,5 miljoen op 30 september 2019. Per aandeel komt dit overeen met € 4,84 op 30 september 2020 ten opzichte van € 5,31 op 30 september 2019.

Op het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2020 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 450,1 miljoen (31/12/2019: € 492,6 miljoen). Het netto actief per aandeel exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA NAV) bedraagt € 87,8 eind september 2020 in vergelijking met € 93,4 eind 2019. Eind september 2020 bedraagt de intrinsieke waarde inclusief de impact van de reële waarde aanpassingen op de financiële instrumenten (IAS 39) € 75,9 per aandeel (31/12/2019: € 83,1). De slotkoers van het aandeel Leasinvest Real Estate op 30 september 2020 bedroeg € 81,00.

Eind september 2020 bedraagt de schuldgraad 56,54% in vergelijking met 58,07% eind juni 2020, vooral te wijten aan de uitkering van het dividend van Retail Estates, de verkoop van unit 10 in het Brixton Business Park en het feit dat 95% van de huurinkomsten over de eerste 3 kwartalen van 2020 werden geïnd.

Beheer van de financiële middelen

Alle bancaire kredieten met eindvervaldag in 2020 werden reeds eerder verlengd. In de loop van december 2020 komt een private obligatielening op vervalddag, die reeds geherfinancierd was in 2019 door de plaatsing van een private obligatielening met vervalddag in 2026.

Voorts werden ook reeds alle bancaire kredieten met vervaldagen in de eerste jaarhelft van 2021 verlengd. Mede dankzij het feit dat reeds 95% van de huur over de eerste 9 maanden 2020 geïnd werd, is de headroom gestegen naar meer dan € 76 miljoen, waardoor we nu reeds weten dat we voor het volledige jaar 2021 minstens een positieve headroom zullen behouden.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

LEASINVEST EN QRF VOEREN VERGAANDE GESPREKKEN OVER DE KOOP/VERKOOP VAN HET RIJKSARCHIEF TE BRUGGE

Over het Rijksarchief Brugge

In 2012 werd het nieuwe Rijksarchief te Brugge, met plaats voor 29 lopende kilometer archief opgeleverd. De federale overheid, vertegenwoordigd door de Regie der Gebouwen, heeft o.a. voor dit project gekozen op basis van de originele en relevante architectuur van de hand van Salens Architecten.

Het complex omvat 2 gebouwen, waaronder 1 nieuwbouw en 1 renovatie (voorheen gebruikt door het Rode Kruis), onderling verbonden door een koperen voetgangersbrug op de 1e verdieping. Naast de publieke ruimtes van +/- 2.215 m² met o.a. een leesruimte en een niet-publieke archiefruimte, vinden we op het gelijkvloers ook kantoren (600 m²), een auditorium en vergaderzalen. Het archief van 2.900 m² vinden we voornamelijk op de 1e verdieping.

Over de beoogde transactie

Partijen beogen de transactie af te ronden begin december.

Voor Leasinvest past deze verkoop binnen de strategie om te investeren in 3 geografische regio's, nl. België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk en in 2 activaklassen, nl. kantoren en retail (voornamelijk retailparken).

Bovendien is de strategie van Leasinvest gebaseerd op een actief beheer van de vastgoedportefeuille, waarbij naast investeringen, ook aandacht gaat naar desinvesteringen van niet-strategische panden. Leasinvest wenst zich te concentreren op haar kerncompetenties, nl. zeer goed gelegen 'belevingskantoren' in België en in het Groothertogdom Luxemburg, en retailparken in de 3 landen waarin Leasinvest actief is.

LOPENDE VERKOOPDOSSIERS

Verder wenst Leasinvest mee te delen dat de verkoop van enkele niet-strategische panden op heden wordt geëvalueerd, die mogelijks kunnen leiden tot effectieve verkopen in de loop van Q4 2020.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2020

Het derde kwartaal bracht een beduidende verbetering van de EPRA Winst in vergelijking met het tweede kwartaal, aangezien de lockdownmaatregelen tijdens die periode aanzienlijk versoepeld waren. Sinds oktober 2020 zien we weer strengere maatregelen genomen worden:

- In België zijn de niet-essentiële winkels opnieuw gesloten sinds begin november, tesamen met de horeca die reeds enkele weken eerder de deuren moest sluiten. De impact op Leasinvest is echter miniem, gegeven de beperkte retailportefeuille in België.
- In Oostenrijk gaan de niet-essentiële winkels dicht van 17 november 2020 tot en met 6 december 2020. De grootte van de impact op de Oostenrijkse huurinkomsten is op dit moment niet duidelijk, aangezien er weer op individuele basis met de huurders contact zal genomen worden.
- In Luxemburg blijven op heden alle winkels open, inclusief de horeca. Hierdoor is er momenteel geen impact op de Q4 huurinkomsten, al kan dit natuurlijk snel evolueren in functie van de verspreiding van het coronavirus.

Aangezien op 30 september 2020 reeds een EPRA Winst a rato van € 4,84 gerealiseerd werd, hoopt de raad van bestuur over het boekjaar 2020 een vergelijkbaar dividend te kunnen voorstellen als vorig jaar. Dit zal echter mede beoordeeld moeten worden in het licht van de verdere impact van de Covid-19 pandemie.

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 € 1,12 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (54%), België (30%) en Oostenrijk (16%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerdere in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 459 miljoen (waarde 16/11/2020).

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

EPRA WINST

EPRA Winst (€ 1 000)	30/09/2020	30/09/2019
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	-9 360	39 644
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	-1,58	6,69
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-38 038	8 183
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	6 007	3 599
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	120	795
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	-44 165	3 789
EPRA Resultaat	28 678	31 461
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	4,84	5,31

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	30/09/2020	31/12/2019
NAW volgens de financiële staten	450 069	492 577
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	75,9	83,1
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	54 563	46 364
(v.a) Deferred taks	15 670	14 406
EPRA NAW	520 302	553 347
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NAW per aandeel (in €)	87,79	93,37

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	30/09/2020	31/12/2019
EPRA NAW	520 302	553 347
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-54 563	-46 364
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-4 420	-3 177
EPRA NNAW	461 319	503 806
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAW per aandeel (in €)	77,8	85,0

EPRA NIR & EPRA AANGEPAST NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		30/09/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		1 127 713	1 110 249
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-36 617	-12 322
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1 091 096	1 097 927
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	-
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		23 009	23 279
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	1 114 105	1 121 206
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		64 030	63 840
Vastgoedkosten geannualiseerd		-10 339	-11 410
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	53 691	52 430
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		112	-224
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	53 803	52 206
EPRA NIR	A/B	4,82%	4,68%
EPRA Aangepast NIR	C/B	4,83%	4,66%

EPRA HUURLEEGSTAND 30/09/2020

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		30/09/2020			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		152 132	99 151	215 568	466 851
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	3,68	0,05	1,65	5,38
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	29,55	3,87	33,84	67,25
EPRA Huurleegstand	A/B	12,45%	1,29%	4,88%	8,00%

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)		30/09/2020	30/09/2019
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-1 164	-1 504
Vastgoedkosten		-7 080	-7 180
Algemene kosten van de vennootschap		-1 760	-2 302
Andere operationele kosten en opbrengsten		675	-300
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-9 329	-11 286
Directe leegstandskosten		639	974
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-8 690	-10 312
Huurinkomsten	C	45 661	48 723
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-20,43%	-23,16%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-19,03%	-21,16%

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)	30/09/2020	30/09/2019
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	120	795
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 270	1 014
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-1 263	2 585
Resultaat op de Portefeuille	6 127	4 394

NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/09/2020	30/09/2019
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	-9 360	39 644
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	-1,58	6,69

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)	30/09/2020	31/12/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	450 069	492 577
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	75,9	83,1

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

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	30/09/2020	31/12/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	450 069	492 577
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 30/09 (€ 1000)	1 151 635	1 133 836
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/09 (€ 1000)	1 127 713	1 110 249
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 30/09 (€ 1000)	23 922	23 587
TOTAAL	473 991	516 164
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	80,0	87,1

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	30/09/2020 vs. 30/09/2019	30/09/2019 vs. 30/09/2018
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	48 589	41 714
Uit te sluiten variaties 2019 – 2020	-550	4 092
- Variaties als gevolg van acquisities	3 198	4 660
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-3 748	-568
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	45 827	48 589
Variatie like for like (€ 1000)	-2 212	2 783
Variatie like for like (%)	-4,6%	6,7%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %

Gemiddelde financieringskost in %	30/09/2020	31/12/2019
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-13 969	-12 214
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 062	-1 156
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-15 031	-13 370
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	612 429	625 042
Gemiddelde financieringskost in %	2,45%	2,14%

GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/09/2020	30/09/2019
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	-9 360	39 644
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-2 033	-13 385
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	-2 033	-13 385
Globaal resultaat - aandeel groep	-11 393	26 259
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	-1,92	4,43