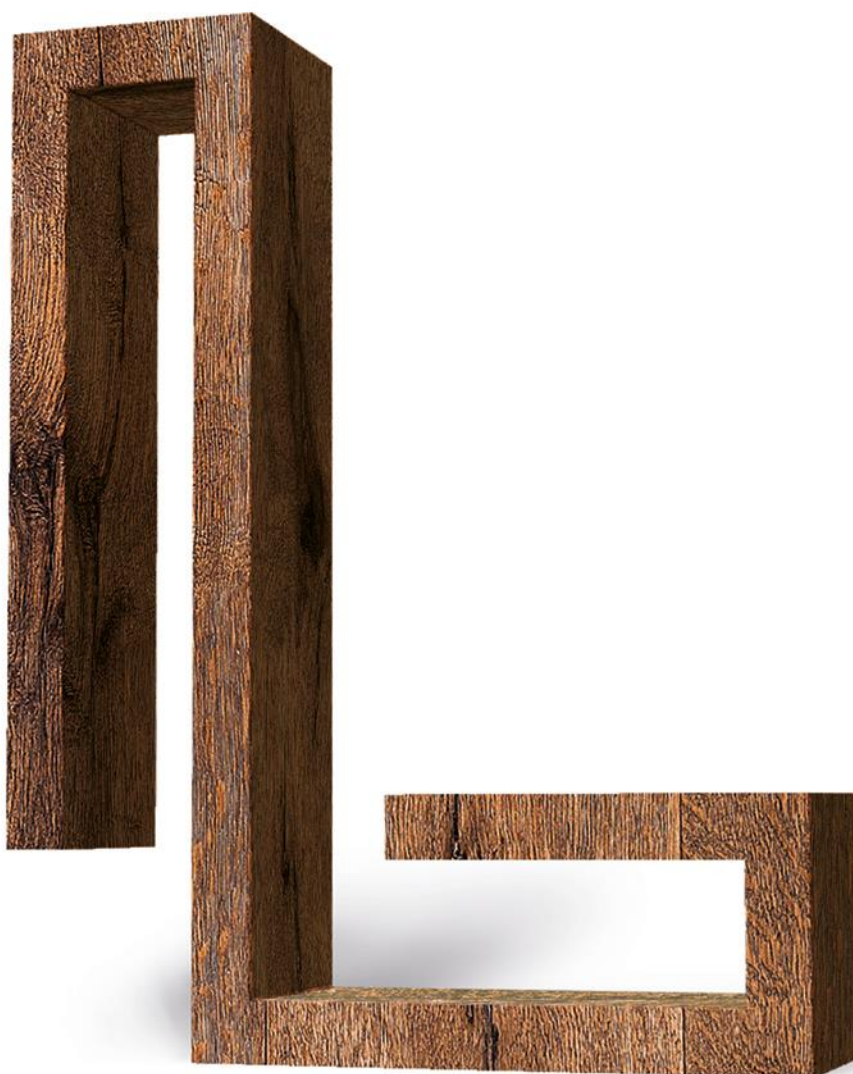


PERSBERICHT

Toelichting van de zaakvoerder
over het voorbije boekjaar 2020



Gereguleerde
informatie onder
embargo tot
10/02/2021 – 17.40u



TOELICHTING VAN DE ZAAKVOERDER OVER HET VOORBIJE BOEKJAAR 2020

KERNDATA

Voor het boekjaar 2020 noteren we volgende kerndata:

- Corona-impact van -6.5% op huromzet
- De EPRA winst¹ daalt met 12% van € 40,5 miljoen eind 2019 tot € 35,6 miljoen (€ 6,01 per aandeel vs € 6,83 per aandeel)
- Financiële headroom van € 83 miljoen
- Dividendvoorstel gehandhaafd op € 5,25 bruto per aandeel
- Bezettingsgraad stijgt van 90,46% eind 2019 tot 91,62%
- Gemiddelde financieringskost wordt verwacht sterk te dalen ten gevolge van vervroegde terugbetaling van derivaten



MICHEL VAN GEYTE CEO:

"Het boekjaar 2020 was een jaar van nooit geziene uitdagingen. Ondanks de moeilijke situatie zijn we er dankzij de inzet van ons team in geslaagd de schade te beperken en zullen we aan de algemene vergadering voorleggen hetzelfde dividend uit te keren over boekjaar 2020 als over boekjaar 2019. Onze gediversifieerde portefeuille van duurzame gebouwen op toplocaties in België, Luxemburg en Oostenrijk heeft haar defensieve sterkte getoond. 2021 zal voor Leasinvest een schakeljaar worden om de covid-19-crisis verder het hoofd te bieden en ons nog weerbaarder te maken voor de toekomst."

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

Ook voor Leasinvest was 2020 een bijzonder jaar. De Corona-pandemie heeft een impact gehad op ons resultaat, zowel op het vlak van de huurinkomsten als op het vlak van de herwaarderingsresultaten op de participatie in Retail Estates.

De verschillende lockdowns, met daaraan gekoppeld verplichte winkelsluitingen in de drie landen waarin Leasinvest actief is, hebben ertoe geleid dat verscheidene huurders uit het retailsegment ons hebben benaderd met een vraag tot betalingsuitstel en/of tijdelijke huurverminderingen. Dit heeft geleid tot een omzetverlies van € 4,2 miljoen, waarvan € 2,5 miljoen reeds definitief toegekend is en het saldo als provisie op de omzet werd opgenomen, aangezien de onderhandelingen met diverse huurders nog aan de gang zijn.

Net als in de eerste lockdown opteert Leasinvest ervoor om elke situatie huurder per huurder te bekijken, aangezien de impact van de pandemie verschilt op basis van het land, de sector, de financiële draagkracht, etc. Deze manier van werken leidt ertoe dat het proces langer duurt, omwille van de zeer grondige analyse van elke situatie, waarbij het doel is een langdurige business relationship met onze huurders na te streven.

Herstructurering Luxemburgse activiteiten

Een recente wetswijziging heeft ertoe geleid om de Luxemburgse activiteiten onder te brengen in een aantal *Special Purpose Vehicles (SPV's)* die weliswaar aan de gewone Luxemburgse vennootschapsbelasting onderworpen zijn. Dit heeft geresulteerd in een positief niet-gerealiseerd portefeuilleresultaat.

Vervroegde aflossing derivaten

In het kader van haar hedgingstrategie werd er beslist om de hedge ratio van 90% te verlagen tot het voorheen vastgesteld percentage van 75% voor de volgende 5 jaar. Meer bepaald werden interest rate swaps voor een notioneel bedrag van € 115 miljoen afgelost, wat overeenkomt met een betaling van € 20 miljoen. Het gevolg is dat deze negatieve waarde, die in het verleden steeds via *Other Comprehensive Income* geboekt werd, ineens gerecycleerd werd door de resultatenrekening (herwaarderingsresultaten op financiële instrumenten). Belangrijker is echter dat hierdoor de toekomstige financieringskost drastisch zal dalen, en dit reeds vanaf het eerste kwartaal van 2021. Een inschatting afhankelijk van de kortetermijnrente zal toch leiden tot een reductie van de gemiddelde financiële kost naar een niveau licht onder de 2%, wat overeenkomt met een besparing van ca. € 3 miljoen per jaar.

Desinvesteringen

BELGIË

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, in lijn met de laatste evaluatie op 30 juni 2020. Het gebouw vertegenwoordigde een jaarlijkse huur van € 0,2 miljoen.

Verkoop Rijksarchief te Brugge

Op 1 december 2020 werd het Rijksarchief te Brugge verkocht aan de beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap QRF, via de overdracht van 100% van de aandelen van RAB Invest NV.

Het gebouw werd verkocht aan € 20,6 miljoen, in lijn met de door de onafhankelijke vastgoedexperten laatst geschatte reële waarde op 30/09/2020. De jaarhuur op dit gebouw bedroeg ca. € 1,3 miljoen.

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Verkoop Esch 25 in Luxemburg

Op 15 december 2020 heeft Leasinvest Real Estate een kantoorgebouw verkocht van 1.750 m², gelegen aan de Route d'Esch 25 in Luxemburg-stad. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van € 13 miljoen kosten koper, wat overeenkomt met een rendement van 4,8% op basis van een jaarhuur van ca. € 0,6 miljoen.

Deze desinvesteringen passen allemaal binnen de strategie van de dynamisering van de vastgoedportefeuille van Leasinvest door verouderde gebouwen te verkopen en zich verder te focussen op nieuwe, duurzame projecten.

Ontwikkelingen

GROOTHERTOEGDOM 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), de ingang van de galerij kant Bastogne en de nieuwe commerciële ruimten eind 2020 geopend. De finale oplevering van de parking blijft 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 is de vennootschap in eindonderhandeling met twee belangrijke retailmerken en bereiden we actief de opening van de New Yorker-winkel van 1.250 m² voor, wat bewijst dat het shoppingcenter zeer gegeerd is bij de retailers.



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 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 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 goed vooruitgegaan teneinde in de loop van Q1 2021 te kunnen starten met de bouw, voor finale oplevering in Q1 2022.



EBBC business park, nu Moonar

Het EBBC business park dat omgedoopt wordt 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 book shops, coffeebar, en een nieuw paviljoen. 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 te kunnen aanvatten en verderzetten.



Mercator, Route d’Arlon

Ook Mercator wordt omgedoopt naar High 5! Het gebouw dat momenteel voor 40% 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”.

De bouwvergunning werd eind juli 2020 bekomen. De afbraakwerken zijn intussen gestart, zodat eind Q1 2021 gestart kan worden met de nieuwbouw. De oplevering van het nieuwe gebouw is voorzien in Q1/Q2 2022.

Ondertussen werd de commercialisatie van dit project opgestart.

Antwerpen - Hangar 26/27

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 vergunning voor de renovatie van de gevel werd intussen toegekend en de uitvoering van deze werken zal plaatsvinden tussen april en oktober 2021. De vergunningsaanvraag voor de verdere uitbreiding van het gebouw is in volle voorbereiding.



Verhuringen

EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad verbetert tot 91,62% (90,46% per eind 2019), 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. In het eerste halfjaar kon evenwel voor een bestaande klant een bijkomende verhuring van 461 m² ondertekend worden. In Q3 werd een huurovereenkomst afgesloten met CHL (Centre Hospitalier de Luxembourg) voor de huur van de 4^e verdieping (1 557 m²) vanaf 1 oktober 2020, voor een periode van meer dan 6 jaar.

Voor het gebouw CFM Titanium werden in de loop van 2020 diverse huurovereenkomsten ondertekend voor een totaal van circa 2.100 m² kantoorruimte.

Het gebouw Monnet 4 is op heden volledig verhuurd.

In Shoppingcenter Knauf Pommerloch werd, naast een aantal nieuwe huurovereenkomsten en – verlengingen in de loop van 2020, in Q3 een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met New-Yorker voor 1 500 m², met opening in maart 2021.

België

Voor Hangar 26/27 in Antwerpen kon een nieuwe huurovereenkomst van 500 m² worden afgesloten.

Wat het retailgedeelte in het Brixton Business park betreft, heeft geen enkele huurder zijn opzegmogelijkheid per 27/04/2021 uitgeoefend. Evenwel is 1 unit onderworpen aan de gevolgen van het faillissement van Mega World; negotiaties met kandidaat-huurders zijn lopende.

Voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis noteren we een stijging van de bezettingsgraad ingevolge het afsluiten van huuruitbreidingen en 3 nieuwe huurovereenkomsten (respectievelijk 223 m², 187 m² en 192 m²) en in Q4 een belangrijke huurverlenging betreffende 858 m² voor een periode van 6 jaar, hetzij tot 30/06/2028.

In The Crescent Anderlecht kon in de loop van het eerste halfjaar een belangrijke nieuwe verhuring van 900 m² opgetekend worden, waardoor de totale bezettingsgraad van het gebouw toenam van 70% tot 80%.

Duurzaamheidsstrategie

In het jaar 2020 werd er een duidelijke duurzaamheidsstrategie uitgeschreven die zich vertaalt in **strategische acties omtrent 5 thema's en 13 subthema's** zoals:

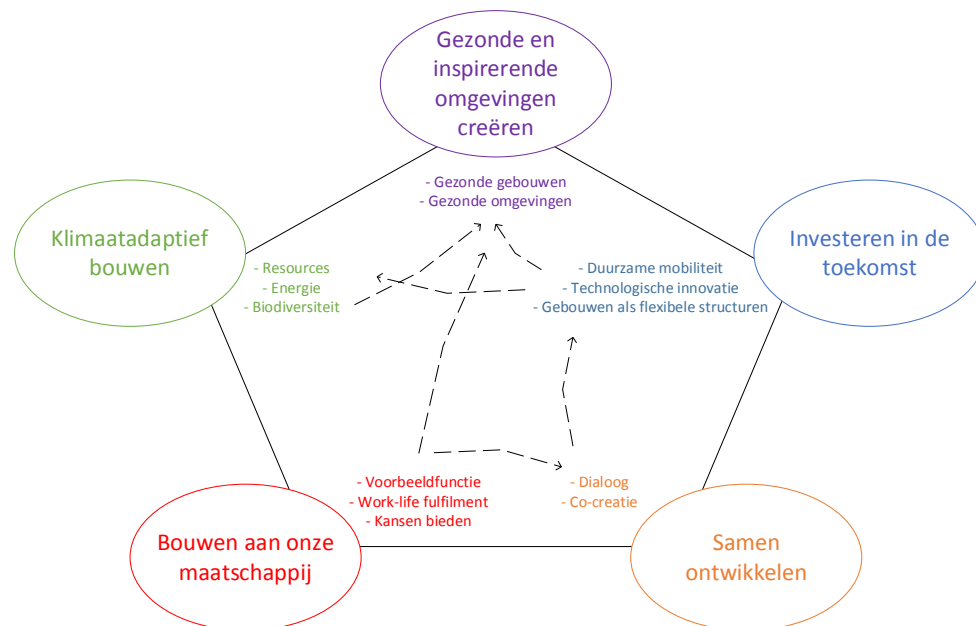
L IVEABLE

E VOLVING

A DAPTABLE

S OCIETAL

INVEST MENTS



Deze 5 thema's zullen de (des)investeringsstrategie van Leasinvest verder bepalen waar de vennootschap streeft om Gezonde en inspirerende omgevingen te creëren (Liveable) in hun gebouwen en omgevingen, die ze wenst te ontwikkelen in overleg met alle stakeholders (Evolving). Hierbij staat Klimaatadaptief bouwen voorop (adaptable) en worden de energieverbruiken en resources nauw opgevolgd.

Bovenop dit technische luik is Leasinvest er zich ook bewust van dat het sociale aspect niet mag verloren gaan en we dus een sociaal verantwoordelijke rol te vervullen hebben.(societal)

Bijgevolg zullen de investeringen gericht zijn op gebouwen als flexibele structuren met technologische innovatie en duurzame mobiliteit.

Corporate Governance

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

Op de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder van 18 mei 2020, werd beslist Jean-Louis Appelmans als niet-uitvoerend bestuurder te herbenoemen tot na de algemene vergadering van mei 2021 en Wim Arousseau te benoemen als niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van AXA, tot na de algemene vergadering van mei 2022.

De Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap is bijgevolg als volgt samengesteld:

Mandaat in de Raad van bestuur	Datum waarop het mandaat eindigt
Jan Suykens Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Michel Van Geyte Afgevaardigd bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Dirk Adriaenssen Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	16/05/2022
Jean-Louis Appelmans Niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	17/05/2021
Wim Arousseau Niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Axa	16/05/2022
Piet Dejonghe Niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Marcia De Wachter Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Colette Dierick Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Sigrid Hermans Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Eric Van Dyck Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	16/05/2022

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)	31/12/2020	31/12/2019
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 141 190	1 110 249
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 221 053	1 223 625
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 165 816	1 133 836
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	5,63%	5,84%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	5,51%	5,72%
Bezettingsgraad (5) (6)	91,62%	90,46%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	3,85	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 31/12/2020.

(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 2020 omvat 27 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 459.032 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (56%), België (28%) en Oostenrijk (16%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,14 miljard eind 2020 t.o.v. € 1,11 miljard eind 2019. Deze stijging wordt grotendeels verklaard door de hiervoor vermelde herwaarderingen in de Luxemburgse portefeuille en door de capex-budgetten die werden geïnvesteerd in lopende projecten en renovaties.

Daardoor heeft de vennootschap eind 2020 47% kantoren in portefeuille, 47% retail en 6% logistiek (tegenover 46% kantoren, 48% retail en 6% logistiek eind 2019).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per einde 2020 een reële waarde van € 1,22 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 5,63% (tegenover 5,84% eind 2019), en o.b.v. de investeringswaarde 5,51% (tegenover 5,72% eind vorig jaar).

Kerncijfers Balans	31/12/2020	31/12/2019
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	487 211	492 577
Aantal aandelen op afsluitdatum	5 926 644	5 926 644
Netto actief aandeel groep per aandeel	82,2	83,1
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	86,4	87,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	91,3	93,4
Totaal activa (€ 1.000)	1 240 548	1 248 012
Financiële schuld	663 550	659 100
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	55,58%	54,78%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,36	3,88
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,35%	2,14%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	4,58	5,54

Kerncijfers Resultatenrekening	31/12/2020	31/12/2019
Huurinkomsten (€ 1.000)	61 572	65 280
Netto huurresultaat per aandeel	10,10	10,93
EPRA Winst* (1)	35 636	40 493
EPRA Winst* per aandeel	6,01	6,83
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	7 683	49 900
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	1,30	8,42
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); OCI	25 749	43 258
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	4,34	7,30

(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 daling in de huurinkomsten met € -3,7 miljoen is grotendeels te wijten aan de Corona-pandemie. Dit manifesteert zich ook in een lagere EPRA-winst (met €-4,9 miljoen), al is dit laatste ook deels te wijten aan licht hogere financieringskosten.

De grote daling van het netto-resultaat (met €-42,2 miljoen) is voornamelijk te wijten aan de afwaardering die geboekt werd op de participatie van Retail Estates (€-33,5 miljoen), die conform de IFRS-normen aan de beurskoers op balansdatum geboekt werd. Daarnaast werden ook een aantal effectieve hedginginstrumenten vervroegd afgelost, waardoor een negatief bedrag van € 20,3 miljoen aan *other comprehensive income* door de resultatenrekening werd gerecycleerd.

Beide negatieve effecten werden deels gecompenseerd door een positief portefeuilleresultaat (€ 31,5 miljoen). Zoals hiervoor vermeld, werden de waarderingen scherpgesteld op het vastgoed in Luxemburg. Het feit dat het gebouw "Esch 25" met een meerwaarde van € 2 miljoen (+19%) ten opzichte van de reële waarde op 30 september 2020 kon verkocht worden, is een illustratie van de sterk presterende kantorenmarkt in Luxemburg.

Anderzijds werd een belangrijke minwaarde (€-25 miljoen) geboekt op de Knauf shoppingcentra in Luxemburg. De Corona-pandemie zorgt hier voor grote onzekerheid wegens het continue risico op een verplichte sluiting van de niet-essentiële winkels door de overheid, in combinatie met een eventuele sluiting van de grenzen, wat uiteraard de cross-border-shopping niet ten goede komt.

Het globaal resultaat aandeel groep² * is gedaald van € 43,3 miljoen naar € 25,7 miljoen door een combinatie van een lager nettoresultaat (€ -42,2 miljoen) en een hoger bedrag (€ +24,7 miljoen) aan overige elementen van het globaal resultaat.

De EPRA Winst* (voorheen netto courant resultaat) eind 2020 bedraagt € 35,6 miljoen (hetzij € 6,01 per aandeel), in vergelijking met € 40,5 miljoen (hetzij € 6,83 per aandeel) eind 2019.

EPRA prestatie maatstaven	31/12/2020	31/12/2019
EPRA Resultaat* (in € per aandeel) (1)	6,01	6,83
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	91,34	93,4
EPRA NNAW* (in € per aandeel) (3)	84,9	85,0
EPRA NRV (in € per aandeel)	95,34	97,29
EPRA NTA (in € per aandeel)	91,34	93,37
EPRA NDV (in € per aandeel)	81,52	82,58
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	4,50%	4,68%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	4,51%	4,66%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	8,39%	9,53%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	22,33%	24,02%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	20,15%	21,96%

(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.

² Globaal resultaat betreft comprehensive result.

Financiële overzichten

Geconsolideerde P&L (in € 1 000)

	31/12/2020	31/12/2019
(+) Huurinkomsten	61 572	65 280
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-1 724	-530
NETTO HUURRESULTAAT	59 848	64 750
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	102	411
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3 748	5 315
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3 748	-5 315
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1 886	-2 543
VASTGOEDRESULTAAT	58 064	62 618
(-) Technische kosten	-871	-1 082
(-) Commerciële kosten	-970	-1 211
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1 345	-1 349
(-) Beheerskosten vastgoed	-6 410	-5 909
(-) Andere vastgoedkosten	-604	-527
VASTGOEDKOSTEN	-10 200	-10 078
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	47 864	52 540
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-2 065	-3 013
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	401	-48
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT	46 200	49 479
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 211	-413
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29 286	4 064
OPERATIONEEL RESULTAAT	77 697	53 130
(+) Financiële inkomsten	5 946	5 673
(-) Netto intrestkosten	-14 791	-12 780
(-) Andere financiële kosten	-1 240	-1 374
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-59 450	5 756
FINANCIEEL RESULTAAT	-69 534	-2 725
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8 163	50 405
(+/-) Vennootschapsbelasting	-480	-505
BELASTINGEN	-480	-505
NETTO RESULTAAT	7 683	49 900

De EPRA Winst bedraagt op eind december 2020 € 35,6 M (€ 6,01 per aandeel) wat een daling betekent van 12% per aandeel ten opzichte van 31/12/2019 (- € 4,9 M of - € 0,82 per aandeel).

Het netto huurresultaat is gedaald ten opzichte van december 2019: € 64,8 M per december 2019 vs € 59,8 M per december 2020. De daling vloeit voort uit een combinatie van een gedaalde omzet door Corona (- € 4,2 M) en de verkoop van een aantal gebouwen in de loop van 2019 en 2020. Na het effect van de toegekende en ingeschatte huurverliezen over 2020, stellen we vast dat 97% van de huurinkomsten over 2020 inmiddels geïnd zijn.

De bruto huurrendementen zijn gedaald in vergelijking met december 2019 en bedragen 5,63% (5,84% december 2019) op basis van de reële waarde en 5,51% (5,72% december 2019) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gestegen van 90,46% december 2019 naar 91,62% op 31/12/2020.

De vastgoedkosten zijn nagenoeg constant gebleven van - € 10,1 M per 31/12/2019 naar - € 10,2 M per 31/12/2020.

De algemene kosten zijn gedaald van - € 3,0 M per 31/12/2019 naar - € 2,1 M per 31/12/2020, voornamelijk door lagere consultancy fees.

De overige operationele opbrengsten bedragen € 0,4 M per 31 december 2020 en bestaan vooral uit de finale liquidatiecoupon van het vastgoedcertificaat Lux Airport.

De operationele marge (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) daalt slechts lichtjes van 75,80% op 31/12/2019 naar 75,03% op eind december 2020.

Het resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (€ 2,2 miljoen) betreft de meerwaarde die gerealiseerd werd op de verkoop van Esch 25, het Rijksarchief te Brugge en op Brixton Business Park Unit 10.

De variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2020 bedraagt € 29,3 M (31/12/2019: € 4,1 M). Er werden belangrijke meerwaarden geboekt op de kantorenportefeuille in zowel België als Luxemburg, deels gecompenseerd door minwaarden op de Knauf shoppingcentra.

Het financieel resultaat (exclusief herwaarderingen) bedraagt € -10,1 M op 31/12/2020 in vergelijking met € -8,5 M op 31/12/2019. De stijging is voornamelijk te wijten aan de toename van de hedgingkosten. Deze stijging werd gedeeltelijk gecompenseerd door een hoger dividend van Retail Estates € 5,9 M in vergelijking met € 5,1 M vorig jaar.

De financieringskost is gestegen van 2,14% eind december 2019 naar 2,35% eind december 2020. Deze stijging is vooral te verklaren door een stijging van de gemiddelde hedge ratio doorheen 2020 in combinatie met een daling van Euribor 3M. Deze stijging wordt deels gecompenseerd door lagere interesten op leningen, vooral door de aflossing van de dure retail bond in oktober 2019.

Het herwaarderingsresultaat van de financiële instrumenten (- € 59,5 M) bestaat grotendeels uit de negatieve herwaardering van de participatie in Retail Estates (- € 33,5 M) en van de niet-effectieve hedginginstrumenten (- € 25,9 M).

De vennootschapsbelasting bedraagt € 0,5 M.

Het netto resultaat per 31/12/2020 bedraagt € 7,7 M t.o.v. € 49,9 M op 31/12/2019. In termen van netto resultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 1,30 per aandeel op 31/12/2020 tegenover € 8,42 op 31/12/2019. De daling in het netto resultaat per aandeel is te verklaren door de daling van de EPRA Earnings, in combinatie met de negatieve herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39) deels gecompenseerd door een positief portefeuilleresultaat (IAS 40).

De schuldgraad bedraagt 55,58% wat een stijging betreft tov 31/12/2019 (54,78%) maar een daling tov 30/09/2020 (56,54%).

Geconsolideerde Balans (in € 1 000)

ACTIVA	31/12/2020	31/12/2019
I. VASTE ACTIVA	1 223 098	1 226 032
Vastgoedbeleggingen	1 141 190	1 092 529
Andere materiële vaste activa	1 554	1 133
Financiële vaste activa	80 355	114 650
Vorderingen financiële leasing	0	17 720
II. VLOTTENDE ACTIVA	17 449	21 980
Handelsvorderingen	10 229	13 944
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 217	2 000
Kas en kasequivalenten	2 745	5 013
Overlopende rekeningen	1 259	1 023
TOTAAL ACTIVA	1 240 548	1 248 012

PASSIVA	31/12/2020	31/12/2019
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	487 211	492 577
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDER-VENNOOTSCHAP	487 211	492 577
Kapitaal	65 178	65 178
Uitgiftepremies	194 189	194 189
Inkoop eigen aandelen	-12	-12
Reserves	220 173	183 322
Nettoresultaat van het boekjaar	7 683	49 900
II. MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
VERPLICHTINGEN	753 337	755 435
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	519 135	492 019
Voorzieningen - andere	11	11
Langlopende financiële schulden	460 478	425 771
- Kredietinstellingen	358 917	324 381
- Andere	101 561	101 390
Andere langlopende financiële verplichtingen	38 713	51 831
Andere langlopende verplichtingen		
Uitgestelde belastingen	19 933	14 406
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	234 202	263 417
Voorzieningen		
Kortlopende financiële schulden	205 022	235 149
- Kredietinstellingen	83 051	15 028
- Andere	121 971	220 121
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17 807	16 061
- Exit taks	0	273
- Andere	17 807	15 788
Andere kortlopende verplichtingen	1 672	1 564
Overlopende rekeningen	9 701	10 643
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 240 548	1 248 012

Op het einde van het boekjaar 2020 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 487,2 miljoen (jaareinde 2019 € 492,6 miljoen). Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten en uitgestelde belastingen (EPRA)* bedraagt € 91,3 eind 2020 in vergelijking met € 93,4 eind 2019.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39) die in het eigen vermogen worden verwerkt zijn gestegen met € 18,1 miljoen, grotendeels als gevolg van de vervroegde aflossing van een aantal effectieve derivaten in de loop van december 2020. De negatieve marktwaarde van de indekkingsinstrumenten die in het eigen vermogen worden verwerkt bedraagt eind 2020 € -22,7 miljoen ten opzichte van € -40,7 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

Eind 2020 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 82,2 (31/12/2019: € 83,1). De EPRA NAW daarentegen bedraagt € 91,3 (2019: € 93,4) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate op 31 december 2020 bedroeg € 77,80, hetzij een discount van 15%.

Eind 2020 bedraagt de schuldgraad 55,6% (54,8% eind 2019).

De nominale financiële schulden opgenomen in de balans per 31/12/2020 bedragen € 663,6 miljoen bedragen, wat een stijging van € 4,5 miljoen is ten opzichte van € 659,1 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

Beheer van de financiële middelen

Begin december 2020 kwam een private bond voor een bedrag van € 20 miljoen op vervaldag. Om de headroom op peil te houden, werd een bijkomende bancaire kredietlijn van € 20 miljoen afgesloten.

Wat betreft bankfinanciering, vervielen in de loop van 2020 voor een bedrag van € 40 miljoen kredietlijnen, die allen ofwel verlengd, ofwel vervangen werden door een kredietlijn met eenzelfde bedrag.

Daarnaast waren er ook vervaldagen van kredieten in de loop van Q1 2021 voor een bedrag van € 35 miljoen. Deze werden reeds allen verlengd, waardoor de gemiddelde looptijd van de kredieten momenteel 3,36 jaar bedraagt.

De eerstvolgende vervaldagen zijn voor de tweede jaarhelft van 2021, maar de headroom van € 83 miljoen ligt hoger dan het bedrag van deze kredietlijnen, wat ons marge geeft om in de komende maanden de verlengingen in orde te brengen.

In de loop van december 2020 werd voor een notioneel bedrag van €115 miljoen aan effectieve derivaten afgelost, voor een waarde van € 20,3 miljoen. Al deze derivaten hadden een *strike rate* van meer dan 2% en een gemiddelde looptijd van meer dan 5 jaar, waardoor de toekomstige financieringskost significant én duurzaam zal dalen, tot een niveau onder 2%. De hedgeratio daalt hierdoor van 82 naar 70%.

Daarnaast werd op de bestaande portefeuille aan derivaten een aantal *blend & extends* gedaan, waardoor deze instrumenten in tijd verlengd werden, maar de *strike rate* verlaagd werd. De gemiddelde looptijd van de derivaten daalt echter van 5,54 jaar eind 2019 naar 4,58 jaar op jaareinde 2020, aangezien de vervroegde aflossing van derivaten een groter effect sorteerde.

De gemiddelde financieringskost steeg van 2,14% over 2019 naar 2,35% over 2020. Naar de toekomst toe zal deze gemiddelde financieringskost significant dalen, aangezien zowel de derivatenkost als de interestkosten verwacht worden lager te liggen in 2020.

Belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2020

Op 21 januari 2021 werd een verkoopovereenkomst afgesloten voor het semi-industrieel gedeelte van het Brixton Business Park. De verkoopakte wordt in principe in de loop van deze maand verleden.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2021

De corona-pandemie houdt de markten waar Leasinvest actief is, nog steeds in haar greep.

In België blijft de horeca tot nader order gesloten, waardoor er zeker een impact zal zijn op de huurinkomsten van vooral het gelijkvloers van het Koninklijk Pakhuis op de Tour & Taxis site.

In Luxemburg blijft de horeca tot nader order eveneens gesloten; de niet-essentiële winkels zijn sinds 11 januari 2021 weer geopend. De grenzen blijven tot nader order geopend, al zijn voor Belgen die buiten een cirkel van 20 km van de Luxemburgse grens wonen wel beperkingen van kracht om de grens te overschrijden, en dit tot minstens 1 maart 2021.

In Oostenrijk zijn de niet-essentiële winkels en de horeca gesloten geweest van 26 december 2020 tot 7 februari 2021. Vanaf 8 februari 2021 zijn de niet-essentiële winkels weer open, maar de horeca blijft er tot nader order gesloten. Aangezien de Oostenrijkse wet voorziet in een recht om als huurder af te zien van huurbetalingen in een periode van een door de overheid opgelegde lockdown, zal ook hier ongetwijfeld een negatieve impact op de huurinkomsten uit volgen voor 2021.

Daarnaast werden in 2020 enkele niet-strategische gebouwen verkocht, die in 2021 bijgevolg geen huurinkomsten zullen opleveren. Daartegenover staat dan wel een significante daling van de financieringskosten wegens de vervroegde aflossing van een aantal derivaten in december 2020. Daarenboven zijn er een heel aantal gebouwen in (her)ontwikkeling, die pas na 2021 zullen bijdragen tot de huurinkomsten.

Niettegenstaande de gezonde, gediversifieerde portefeuille en het herontwikkelingspotentieel van bepaalde sites, verplichten de huidige Corona omstandigheden ons tot voorzichtigheid qua financiële vooruitzichten.

Het lijkt ons in deze context weinig waarschijnlijk dat het dividend over het boekjaar 2021, betaalbaar in mei 2022, nog op het niveau van € 5,25 bruto per aandeel zal kunnen behouden worden.

Bestemming van het resultaat – dividenduitkering

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder stelt aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders voor om 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, hetzij hetzelfde dividend als voor het boekjaar 2019.

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 17 mei 2021 zal de betaling van het dividend 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.

Verklaring zonder voorbehoud Commissaris

De commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door dhr. Joeri Klaykens, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.

Financiële kalender

Jaarlijks financieel verslag 2020	31/03/2021
Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2021)	17/05/2021
Jaarvergadering aandeelhouders	17/05/2021
Betaalbaarstelling dividend	25/05/2021
Ex-date	20/05/2021
Record date	21/05/2021
Halfjaarlijks financieel verslag 2021	19/08/2021
Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2021)	16/11/2021
Jaarresultaten 2021 (31/12/2021)	16/02/2022

Jaarlijks financieel verslag

Het jaarlijks financieel verslag betreffende het boekjaar 2020, in de vorm van een brochure die de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omvat, is beschikbaar vanaf 31/03/2021 (PDF online op de website) en kan op eenvoudige aanvraag bekomen worden op volgend adres:

Leasinvest Real Estate Comm. VA
Schermersstraat 42 (administratieve zetel), 2000 Antwerpen
T +32 3 238 98 77 - F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be (investor relations • verslagen)

Voor meer informatie, contacteer

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.vangeyte@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 € 1,14 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 € 462 miljoen (waarde 09/02/2021).

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

EPRA WINST

EPRA Winst (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	7 683	49 900
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	1,30	8,42
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-27 953	9 407
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	29 286	4 064
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	2 211	-413
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	-59 450	5 756
EPRA Resultaat	35 636	40 493
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	6,01	6,83

EPRA NRV

EPRA NRV (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
NAW volgens de financiële staten	487 211	492 577
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	82,2	83,1
NAV reële waarde	487 211	492 577
Uit te sluiten		
(V) deferred taks	19 933	14 406
(VI) reële waarde financiële instrumenten	34 180	46 364
Subtotaal	541 324	553 347
Inclusief		
(Xi) Real estate transfer tax	23 711	23 279
NAV	565 035	576 626
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NRV (€ 1 000)	95,34	97,29

EPRA NTA

EPRA NTA (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
NAW volgens de financiële staten	487 211	492 577
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	82,2	83,1
NAV reële waarde	487 211	492 577
Uit te sluiten		
(V) deferred taks	19 933	14 406
(VI) reële waarde financiële instrumenten	34 180	46 364
Subtotaal	541 324	553 347
Inclusief		
(Xi) Real estate transfer tax	23 711	23 279
NAV	565 035	576 626
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NTA (€ 1 000)	95,34	97,29

EPRA NDV

EPRA NDV (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
NAW volgens de financiële staten	487 211	492 577
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	82,2	83,1
NAV reële waarde	487 211	492 577
Inclusief		
(IX) reële waarde schulden aan vaste rentevoet	-4 076	-3 177
NAV	483 135	489 400
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NDV (€ 1 000)	81,52	82,58

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
NAW volgens de financiële staten	487 211	492 577
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	82,2	83,1
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	34 180	46 364
(v.a) Deferred taks	19 933	14 406
EPRA NAW	541 324	553 347
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NAW per aandeel (in €)	91,34	93,37

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NAW	541 324	553 347
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-34 180	-46 364
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-4 076	-3 177
EPRA NNAW	503 068	503 806
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAW per aandeel (in €)	84,9	85,0

EPRA NIR & EPRA AANGEPAST NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		1 141 190	1 110 249
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-36 715	-12 322
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1 104 475	1 097 927
Impact RW van geschatte mutatierechten en-kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	-
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		23 711	23 279
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	1 128 186	1 121 206
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		61 893	63 840
Vastgoedkosten geannualiseerd		-11 116	-11 410
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	50 777	52 430
Gratuïteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		93	-224
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	50 870	52 206
EPRA NIR	A/B	4,50%	4,68%
EPRA Aangepast NIR	C/B	4,51%	4,66%

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 HUURLEEGSTAND 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)		31/12/2020	31/12/2019
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-1 886	-2 543
Vastgoedkosten		-10 201	-10 078
Algemene kosten van de vennootschap		-2 065	-3 013
Andere operationele kosten en opbrengsten		401	-48
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-13 751	-15 682
Directe leegstandskosten		1 346	1 349
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-12 405	-14 333
Huurinkomsten	C	61 572	65 280
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-22,33%	-24,02%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-20,15%	-21,96%

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)	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	2 211	-413
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	35 601	1 225
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-6 315	2 839
Resultaat op de Portefeuille	31 497	3 651

NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2020	31/12/2019
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	7 683	49 900
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	1,30	8,42

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)	31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	487 211	492 577
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	82,2	83,1

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

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	487 211	492 577
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 165 816	1 133 836
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 141 190	1 110 249
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	24 626	23 587
TOTAAL	511 837	516 164
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	86,4	87,1

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/12/2020 vs 31/12/2019	31/12/2019 vs. 31/12/2018
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	65 824	56 513
Uit te sluiten variaties 2019 - 2020	-1 545	6 547
- Variaties als gevolg van acquisities	2 894	7 433
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-4 439	-886
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	61 670	65 824
Variatie like for like (€ 1000)	-2 609	2 764
Variatie like for like (%)	-4,0%	4,9%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %

Gemiddelde financieringskost in %	31/12/2020	31/12/2019
Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-14 811	-12 214
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-965	-1 156
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-15 776	-13 370
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	671 571	625 042
Gemiddelde financieringskost in %	2,35%	2,14%

GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2020	31/12/2019
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	7 683	49 900
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	18 066	-6 642
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	18 066	-6 642
Globaal resultaat - aandeel groep	25 749	43 258
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	4,34	7,30