

PERSBERICHT

TOELICHTING VAN DE ZAAKVOERDER OVER HET VOORBIJE BOEKJAAR 2019

Gereguleerde informatie onder
embargo tot 19/02/2020 – 17.40u



LEASINVEST
REAL ESTATE

TOELICHTING VAN DE ZAAKVOERDER OVER HET VOORBIJE BOEKJAAR 2019

KERNDATA

Voor het boekjaar 2019 noteren we volgende kerndata:

- De EPRA winst¹ stijgt met 29,5% van **€ 31,3 miljoen** eind 2018 naar **€ 40,5 miljoen** (€ 6,83 per aandeel vs € 6,03 per aandeel)
- Stijging van de huurinkomsten met € 9,1 miljoen
- Dividend neemt toe van **€ 5,10** tot **€ 5,25** bruto per aandeel
- De financieringskost daalt van 2,59% op 31/12/2018 naar 2,14% eind 2019
- Succesvolle plaatsing van een private obligatie van € 100 miljoen aan 1,95% op 7 jaar vast
- Verdere optimalisatie van de vastgoedportefeuille: acquisitie van 2 bijkomende gebouwen in het EBBC Business Park te Luxemburg en van 2 retailparken nabij Wenen en verkoop van niet-strategische gebouwen Kennedy (Luxemburg) en Riverside Business Park (Anderlecht)



MICHEL VAN GEYTE CEO:

“De resultaten over 2019 vertonen een mooie stijging ten opzichte van vorig jaar. Na de kapitaalverhoging van oktober 2018 werden de opgehaalde fondsen dadelijk geïnvesteerd in onze kernmarkten. Tegelijk werken we voort aan het optimaliseren van onze vastgoedportefeuille, waarbij we volgens goede Leasinvest-traditie niet enkel aankopen, maar eveneens niet twijfelen om niet-strategische assets te verkopen. De succesvolle plaatsing van de private obligatie eind 2019 aan een zeer voordelig rentetarief onderlijnt het vertrouwen van de markten in Leasinvest.”

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

Investeringen en desinvesteringen

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Aankoop van de gebouwen B en E in het EBBC Business park te Luxemburg

Leasinvest Real Estate heeft eind juni 2019 (via haar 100% dochtervennootschap Leasinvest Immo Lux) de gebouwen B en E gelegen in het EBBC Bedrijvenpark nabij de Luxemburgse luchthaven aangekocht. De aankoopprijs van deze 2 gebouwen bedroeg € 47,3 miljoen en werd gekocht van het vastgoedcertificaat Immo Lux Airport, waar Leasinvest reeds eerder bijna 70% van de certificaten bezat. De aankoopprijs lag in de lijn van de vastgoedwaardering van de onafhankelijke expert van Leasinvest Real Estate.



Samen met de 3 gebouwen waarvan Leasinvest Real Estate al eigenaar was – gebouw A en C sinds 19 december 2018 en gebouw D sinds 22 maart 2006 - werd de vennootschap door deze acquisitie eigenaar van 5 van de 6 gebouwen op de site.

In 2020 zullen de nodige opknappingswerken en commercialisering worden opgestart om hier een unieke kantorencampus te maken met een aanbod van diensten zoals de nieuwe kantoorbeleving vandaag wordt ervaren.

Verkoop 2 verdiepingen in gebouw Kennedy (Kirchberg)

Op 17 januari 2019 werden de 2 verdiepingen in het kantoorgebouw Kennedy verkocht voor een totaalbedrag van € 15,9 miljoen, wat hoger was dan de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert.

Deze gebouwen werden op 31 december 2018 reeds opgenomen onder de rubriek 'activa bestemd voor verkoop'.

OOSTENRIJK

Acquisitie 2 retailpanden bij Shopping City Süd in Vösendorf nabij Wenen

Op 28 augustus 2019 heeft Leasinvest Real Estate, via haar 100% dochteronderneming Leasinvest Immo Austria, twee belangrijke retailparken verworven aan het grootste shoppingcomplex in Oostenrijk, Shopping City Süd te Vösendorf, nabij Wenen. Shopping City Süd is uitstekend gelegen ten zuiden van Wenen naast de A23, met goede verbindingswegen naar de belangrijkste Oostenrijkse steden.



Via de overname van 100% van de aandelen van de 2 betrokken vennootschappen is Leasinvest Real Estate eigenaar geworden van:

- Retailpark Nordring 2-10, gelegen te Vösendorf, met een oppervlakte van 14.800 m² en 278 parkeerplaatsen, met huurders zoals Conrad Electronic, TK Maxx, Swiss Sense, Brendon/Betten Reiter (in 2020), Fit-One, Art-X, Kinderspielwelt, en
- Retailpark Nordring 16, eveneens gelegen te Vösendorf, met een oppervlakte van 11.350 m² en 202 parkeerplaatsen, met huurders zoals Lidl, Pittarello, Action, Bipa en Farben-Partner.

Beide retailpanden zijn volledig verhuurd en genereren een jaarlijks huurinkomen van circa € 4 miljoen. Deze acquisities vertegenwoordigen een investering van € 71,8 miljoen en liggen in lijn met de waardering van de onafhankelijke vastgoedexpert.

BELGIË

Participatie in GVV Retail Estates - keuzedividend

In de loop van 2019 werd verder geïnvesteerd (€ 11,4 miljoen) in de beursgenoteerde GVV Retail Estates door deel te nemen aan het keuzedividend en de aankoop van 107.054 bijkomende aandelen teneinde een belang van meer dan 10% te behouden.

Verkoop Riverside Business Park

Op 16 december 2019 werd de notariële akte verleden tot verkoop van het Riverside Business Park, een kantorenpark gecombineerd met enkele kleinere logistieke panden gelegen te Anderlecht aan Growners (via haar dochterondernemingen), een Belgische speler gespecialiseerd in kantoorgebouwen. De verkoopprijs ligt in lijn met de laatste schatting zoals opgenomen in de kwartaalcijfers per 30 september 2019.

Ontwikkelingen

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Knauf Pommerloch

Voor het Knauf shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, is de opening van de nieuwe parking (ingang Bastogne) voorzien in april 2020. Met deze constructie wordt tegemoet gekomen aan de toenemende parkeerbehoefte en worden ook twee nieuwe commerciële ruimten van 850 m² aan het bestaande shoppingcomplex toegevoegd, die eveneens in april worden opgeleverd.



Knauf Schmiede

Voor Shoppingcenter Knauf Schmiede werd de renovatie verdergezet en zitten de werken op schema. De grote renovatiewerken, met een uitbreiding van ca. 8.000 m², gebeuren in verschillende fases en de eerste fases zijn lopende. De oplevering van deze uitbreiding (met inbegrip van de realisatie van de grootste Delhaize supermarkt van de Belux) is voorzien midden 2021. Deze werken omvatten een breder commercieel aanbod, een nieuw horecaconcept en een zone voor activiteiten en ontspanning voor families.



BELGIË

Kantoorgebouw Monteco (Montoyer 14): smart building in houtskelet

Het kantoorgebouw Montoyer 14, dat intussen de naam Monteco kreeg, zal een project worden dat zich zal onderscheiden naar smart technology gecombineerd met houtskeletbouw



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

De bouwvergunning voor dit project wordt verwacht om te starten met de nieuwbouw na de zomer 2020.

Hangar 26/27 Antwerpen

Het Deense architectenbureau CF Moller werd intussen door Leasinvest Real Estate aangesteld als architect voor de uitwerking van een hoogwaardig gemengd project, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij een bijzondere aandacht wordt geschonken aan de toegankelijkheid tussen de privatieve ruimtes en de publieke ruimte van de kaaien. Het objectief is om in april/mei 2020 een bouwvergunning hiervoor in te dienen, om in de loop van Q4 2020 te kunnen starten met de bouwwerken.



Verhuringen

EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad is gedaald tot 90,46% per eind 2019 (94,26% op 31/12/2018). De daling is vooral te wijten aan tijdelijke leegstand in de Luxemburgse kantorenportefeuille, wat grotendeels verwacht werd door Leasinvest. Er werd immers geanticipeerd op een hogere leegstand in bv. het EBBC-businesspark, wat voor Leasinvest de mogelijkheid biedt om het park een nieuw elan te geven conform de huidige noden van de hedendaagse kantoorgebruiker.

VERHURINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Voor het kantoorgebouw Mercator had de CSSF aangegeven de huurovereenkomst niet te verlengen en heeft het gebouw eind augustus verlaten (5.500 m²). Onderhandelingen met een potentiële huurder die de vrijgekomen ruimte vanaf het tweede kwartaal van 2020 wenst te betrekken zijn lopende. In het Titanium gebouw in de wijk "Cloche d'Or" werd een huurovereenkomst getekend met Green Square voor 1.129 m² aan een huurprijs van € 25/m² zodat de bezetting gestegen is tot 91,5 %. Voor de resterende oppervlakte werd een right of first refusal toegekend aan de bestaande huurders.

Nu Leasinvest Real Estate eigenaar geworden is van 5 van de 6 gebouwen op de site, ondergaat het EBBC Business park op heden een herpositionering, die naast het optimaliseren van de wettelijke conformiteit eveneens een rebranding en de opstart van dienstverlening omvat. Ondanks deze werken kon +/- 2.000 m² aan nieuwe huurovereenkomsten en -verlengingen afgesloten worden voor oppervlakten die niet rechtstreeks door het totale project worden beïnvloed. Op dit moment is er een iets grotere leegstand wat de opportuniteit biedt om een eerste deel van de oppervlakte conform de nieuwe rebranding aan te passen.

In Shoppingcenter Knauf Schmiede werd een C&A family store geopend van 976 m², alsook een uitbreiding van de Selexion winkel met 500m² tot een totale oppervlakte van 760m². Door de interne verhuizing van Selexion kon begonnen worden met de uitbreiding van Delhaize, die in Schmiede zijn grootste supermarkt van de BeLux zal hebben na deze werken.

Voor Shoppingcenter Knauf Pommerloch konden in het laatste kwartaal van 2019 een belangrijk aantal huurhernieuwingen worden afgesloten.

België

Met 2 nieuwe huurcontracten was het kantoorgebouw Treesquare in CBD Brussel begin 2019 volledig verhuurd en mag dit een groot succes genoemd worden. Leasinvest heeft hiermee de historische prime rent van Brussel doorbroken met een bedrag van € 330 /m²/jaar.

Voor Hangar 26/27 in Antwerpen werden 2 van de 3 te renoveren units verhuurd aan een huurprijs van € 165/m²/jaar, hetzij hoger dan de huidige Antwerpse prime rent van € 150/155/m². De interesse voor dit iconisch gebouw is groot en wordt verder aangetoond door een recent afgesloten nieuwe huurovereenkomst en één in onderhandelingsfase, aan dezelfde hoge huurprijs.

Voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis konden ook in het laatste kwartaal van 2019 opnieuw een aantal huurhervormingen en -uitbreidingen worden afgesloten, waardoor dit gebouw volledig verhuurd blijft.

Andere huurhervormingen en -uitbreidingen konden worden opgetekend in het Brixton Business Park, en The Crescent Anderlecht.

Oostenrijk

Voor Frun® Park Asten en Gewerbepark Stadlau konden opnieuw enkele belangrijke huurverlengingen worden afgesloten. Aangezien de recent verworven retailparken in Vösendorf volledig verhuurd zijn, blijft de bezettingsgraad van de Oostenrijkse portefeuille 100%.

Private plaatsing van obligaties voor een bedrag van € 100 miljoen

Leasinvest Real Estate Comm.VA heeft op 20/11/2019 met succes een private plaatsing van obligaties voor een bedrag van € 100 miljoen afgesloten, in coupures van € 100.000, met een looptijd van 7 jaar. De obligaties bieden een vaste jaarlijkse coupon van 1,95% en werden geplaatst bij institutionele investeerders in België, Frankrijk en Luxemburg.

BNP Paribas Fortis en Degroof Petercam werden aangesteld als Global coördinatoren van de verrichting. BNP Paribas Fortis, Degroof Petercam en KBC traden op als Joint Bookrunners.

De plaatsing past binnen de strategie van Leasinvest Real Estate om beroep te doen op de best mogelijke financieringsbronnen om haar investeringsstrategie uit te voeren, door middel van acquisities en de herontwikkeling van haar voornaamste bestaande activa. De opbrengst zal onder andere aangewend worden voor de herfinanciering van de € 75 miljoen aan publieke obligaties die vervielen op 9 oktober 2019 en draagt bij tot een stijging van de gemiddelde looptijd van de totale schuld van Leasinvest Real Estate en een diversificatie van haar financieringsbronnen.

Corporate Governance

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN DIVERSE SUBCOMITÉS

Op de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder die op 20 mei 2019 plaatsvond en met de goedkeuring van de FSMA, werd overgegaan tot:

- De benoeming van Marcia De Wachter, Colette Dierick en Sigrid Hermans als onafhankelijke bestuurders voor een periode van 4 jaar, i.e. tot aan de algemene jaarvergadering van mei 2023;
- De herbenoeming van Jean-Louis Appelmans als niet-uitvoerend bestuurder voor een periode van 1 jaar, i.e. tot aan de algemene jaarvergadering van mei 2020;

Op vraag van mevr. Sonja Rottiers nam haar mandaat een einde op deze algemene vergadering. Ook de heer Nicolas Renders nam ontslag als bestuurder per 17 mei 2019.

Op grond hiervan werden de verscheidene subcomités van de raad van bestuur aangepast, zoals uiteengezet in onderstaand overzicht:

	Zetelt in de RvB als:	Zetelt in het auditcomité:	Zetelt in het benoemings- en remuneratiecomité:
Jan Suykens	Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder		X (voorzitter)
Michel Van Geyte	Afgevaardigd bestuurder		
Piet Dejonghe	Niet-uitvoerend bestuurder	X	
Jean-Louis Appelmans	Niet-uitvoerend bestuurder		
Dirk Adriaenssen	Onafhankelijk bestuurder		
Eric Van Dyck	Onafhankelijk bestuurder		X
Marcia De Wachter	Onafhankelijk bestuurder	X	
Colette Dierick	Onafhankelijk bestuurder		
Sigrid Hermans	Onafhankelijk bestuurder	X (voorzitter)	X

VERSLAG VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 16 DECEMBER 2019

Op 16 december 2019 vond een buitengewone algemene vergadering plaats, waarin volgende agendapunten goedgekeurd werden:

- De wijziging van het maatschappelijk doel van de vennootschap naar aanleiding van de gewijzigde wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen;
- De hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal en de machtiging tot verkrijging, inpanneming en vervreemding eigen effecten

met de daaraan gekoppelde statutenwijziging tot gevolg.

Diverse

EPRA GOLD AWARD VOOR JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2018



Voor de 7e maal op een rij heeft Leasinvest Real Estate een EPRA Gold Award ontvangen voor haar Jaarlijks financieel verslag 2018.

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)	31/12/2019	31/12/2018
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 110 249	1 037 083
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 223 625	1 128 899
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 133 836	1 058 509
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	5,84%	6,45%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	5,72%	6,32%
Bezettingsgraad (5) (6)	90,46%	94,26%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,28	4,34

- (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 31/12/2019.
- (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 2019 omvat 29 sites (inclusief projectontwikkelingen) met een totale verhuurbare oppervlakte van 475.983 m². De vastgoedportefeuille is geografisch gespreid over het Groothertogdom Luxemburg (53%), België (31%) en Oostenrijk (16%).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,11 miljard eind 2019 t.o.v. € 1,04 miljard eind 2018. Deze stijging wordt verklaard door de aankoop van de EBBC gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg en de investering in de retailparken in Vösendorf Oostenrijk. Anderzijds waren er ook de verkopen van de gebouwen Kennedy (Luxemburg) en Riverside Business Park (België).

Daardoor heeft de vennootschap eind 2019 46% kantoren in portefeuille, 48% retail en 6% logistiek (tegenover 51% kantoren, 43% retail en 6% logistiek eind 2018).

De globale directe en indirecte vastgoedportefeuille (inclusief de participatie in GVV Retail Estates NV) bereikt per einde 2019 een reële waarde van € 1,22 miljard.

Het huurrendement van het vastgoedpatrimonium in exploitatie o.b.v. de reële waarde bedraagt 5,84% (tegenover 6,45% eind 2018), en o.b.v. de investeringswaarde 5,72% (tegenover 6,32% eind vorig jaar).

Kerncijfers Balans	31/12/2019	31/12/2018
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	492 577	475 811
Aantal uitgegeven aandelen voor kapitaalverhoging		4 938 870
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5 926 644	5 179 724
Aantal aandelen op afsluitdatum	5 926 644	5 926 644
Netto actief aandeel groep per aandeel	83,1	80,3
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	87,1	83,9
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	93,4	88,7
Totaal activa (€ 1.000)	1 248 012	1 156 107
Financiële schuld	659 100	595 400
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	54,78%	53,53%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,88	3,11
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,14%	2,59%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,54	5,35

Kerncijfers Resultatenrekening	31/12/2019	31/12/2018
Huurinkomsten (€ 1.000)	65 280	56 209
Netto huurresultaat per aandeel	11,01	10,81
EPRA Winst* (1)	40 493	31 259
EPRA Winst* per aandeel	6,83	6,03
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	49 900	38 194
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	8,42	7,37
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); OCI	43 258	34 338
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	7,30	6,63

(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.

Het netto resultaat, aandeel groep bedraagt € 49,9 miljoen eind 2019 t.o.v. € 38,2 miljoen eind 2018. In termen van netto resultaat per aandeel* geeft deze verhouding € 8,42 eind 2019 tegenover € 7,37 eind 2018 (+14,2%).

De huurinkomsten zijn sterk gestegen tot € 65,3 miljoen (+ € 9,1 miljoen) door een combinatie van like-for-like huurgroei (+4,9%) en van acquisities doorheen de boekjaren 2018 en 2019. Er vonden in 2019 slechts 2 verkopen plaats, waarvan de voornaamste pas plaatsvond midden december 2019, waardoor de impact zeer beperkt is op de voormelde huurinkomsten.

De vastgoedkosten liggen € 1,3 miljoen hoger dan in 2018, vooral door hogere beheers- en leegstandskosten.

Er werd een verlies van € -0,4 miljoen genoteerd op de verkopen van de gebouwen Kennedy en Riverside. Anderzijds was er een positief herwaarderingsresultaat op de bestaande portefeuille van € 4,1 miljoen.

Het financieel resultaat is € 1,9 miljoen beter dan vorig jaar, vooral door het hogere ontvangen dividend van Retail Estates en de lagere interestlasten.

Het globaal resultaat aandeel groep² * is gestegen van € 34,3 miljoen naar € 43,3 miljoen door een combinatie van een hoger nettoresultaat (+€ 11,7 miljoen) en een lager bedrag (-€ 2,8 miljoen) aan overige elementen van het globaal resultaat.

De EPRA Winst* (voorheen netto courant resultaat) eind 2019 bedraagt € 40,5 miljoen (hetzij € 6,83 per aandeel), in vergelijking met € 31,3 miljoen (hetzij € 6,03 per aandeel) eind 2018.

EPRA prestatie maatstaven	31/12/2019	31/12/2018
EPRA Resultaat* (in € per aandeel) (1)	6,83	6,03
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	93,4	88,69
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (3)	85,0	82,27
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	4,68%	5,25%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	4,66%	5,23%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	9,53%	5,73%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	24,02%	26,06%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (7)	21,96%	24,45%

- (1) De EPRA Winst*, voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat* en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.
- (2) EPRA Netto Actief Waarde (NAW)* bestaat uit de aangepaste Netto Actief Waarde*, met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn; zie ook www.epra.com.
- (3) EPRA NNNAW (triple Netto Actief Waarde)*: bestaat uit EPRA NAW*, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen; zie ook www.epra.com.
- (4) EPRA Netto Initieel Rendement* bevat de geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen zie ook www.epra.com.
- (5) EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* voert een correctie uit op de EPRA Netto Initieel Rendement* met betrekking tot het teneinde lopen van de toegekende gratiën 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)

	31/12/2019	31/12/2018
(+) Huurinkomsten	65 280	56 209
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-530	-212
NETTO HUURRESULTAAT	64 750	55 997
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	411	173
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5 315	5 421
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5 315	-5 421
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-2 543	-2 492
VASTGOEDRESULTAAT	62 618	53 677
(-) Technische kosten	-1 082	-1 147
(-) Commerciële kosten	-1 211	-1 032
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1 349	-907
(-) Beheerskosten vastgoed	-5 909	-5 365
(-) Andere vastgoedkosten	-527	-297
VASTGOEDKOSTEN	-10 078	-8 749
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	52 540	44 928
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-3 013	-2 798
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-48	-610
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT	49 479	41 520
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-413	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4 064	1 627
OPERATIONEEL RESULTAAT	53 130	43 147
(+) Financiële inkomsten	5 673	4 918
(-) Netto intrestkosten	-12 780	-13 565
(-) Andere financiële kosten	-1 374	-1 414
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en	5 756	5 428
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 725	-4 633
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	50 405	38 514
(+/-) Vennootschapsbelasting	-505	-319
(+/-) Exittaks	0	0
BELASTINGEN	-505	-319
NETTO RESULTAAT	49 900	38 194

De EPRA Winst* (voorheen netto courant resultaat) bedraagt eind 2019 € 40,5 miljoen (€ 6,83 per aandeel) en is significant gestegen in vergelijking met vorig jaar (€ 31,3 miljoen hetzij € 6,03 per aandeel).

De huurinkomsten zijn sterk gestegen ten opzichte van vorig jaar: € 65,3 miljoen in 2019 vs € 56,2 miljoen in 2018. De stijging is een combinatie van like-for-like huurgroei van 4,9% (+€ 2,8 miljoen) en groei door acquisities van € 7,4 miljoen, ondermeer door de acquisities in Luxemburg (het EBBC-business park) eind 2018 en midden 2019, nabij Wenen (in Vösendorf) en te Antwerpen (de Hangar). De verkoop van de gebouwen Kennedy en Riverside zorgde voor minder huurinkomsten voor € 0,9 miljoen.

De bruto huurrendementen dalen, in lijn met de marktsituatie, in vergelijking met eind 2018 en bedragen 5,84% (6,45% eind 2018) op basis van de reële waarde en 5,72% (6,32% eind 2018) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gedaald van 94,3% eind 2018 naar 90,5% op 31/12/2019.

De vastgoedkosten zijn gestegen (+€ 1,3 miljoen) van € -8,7 miljoen eind 2018 naar € -10,1 miljoen eind 2019, vooral omwille van hogere beheers- en leegstandskosten. De algemene kosten liggen € 0,2 miljoen hoger dan vorig jaar, vooral door de hogere abonnementsstax na de kapitaalverhoging van Q4 2018. De operationele marge (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 73,9% op 31/12/2018 naar 75,8% op 31/12/2019.

Het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (€ -0,4 miljoen) omvat het resultaat op de verkoop van de gebouwen Kennedy en Riverside.

De variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2019 bedraagt € +4,1 miljoen (31/12/2018: € +1,6 miljoen) (hetzij € +2,5 miljoen). Naast een algemeen positief effect van dalende rendementen op de hele portefeuille, omvat dit portefeuilleresultaat eveneens een éénmalig effect van de verwerving van de panden in Vösendorf.

Het financieel resultaat bedraagt € -2,7 miljoen op 31/12/2019 in vergelijking met € -4,6 miljoen voor 2018. Dit resultaat is als volgt samengesteld:

- Financiële inkomsten voor € 5,7 miljoen op 31/12/2019 vs. € 4,9 miljoen op 31/12/2018, wat volledig te wijten is aan het hogere dividend ontvangen vanwege Retail Estates.
- Interesten en andere kosten verbonden aan financieringen ten belope van € -14,2 miljoen op 31/12/2019 vs € -15,0 miljoen op 31/12/2018. Enerzijds zorgt de herstructurering van de derivatenportefeuille ervoor dat de kosten hieraan verbonden in belangrijke mate daalden. Anderzijds kwam de retail bond uit 2013 op vervaldag in 2019 en werd deze geherfinancierd onder de vorm van een private obligatie aan een lagere rentevoet. Er speelt eveneens een éénmalig positief effect van goedkope brugfinanciering in de periode tussen de vervaldag van de retail bond (met een coupon van 3,75%) en de plaatsing van de private bond (met een coupon van 1,95%).

- Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva: € +5,8 miljoen op 31/12/2019 vs € +5,4 miljoen op 31/12/2018. Dit bedrag bestaat grotendeels uit de herwaarderingsmeerwaarde van de participatie in Retail Estates (€ 10,1 miljoen) en de herwaardering van de derivatenportefeuille (€ -4,8 miljoen).

De vennootschapsbelasting bedraagt € -0,5 miljoen.

Het netto resultaat over 2019 bedraagt € 49,9 miljoen t.o.v. € 38,2 miljoen op 31/12/2018. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 8,42 per aandeel op 31/12/2019 tegenover € 7,37 op 31/12/2018.

Geconsolideerde Balans (in € 1 000)

ACTIVA	31/12/2019	31/12/2018
I. VASTE ACTIVA	1 226 032	1 116 270
Vastgoedbeleggingen	1 092 529	1 004 237
Andere materiële vaste activa	1 133	1 262
Financiële vaste activa	114 650	92 974
Vorderingen financiële leasing	17 720	17 796
II. VLOTTENDE ACTIVA	21 980	39 837
Activa bestemd voor verkoop	0	15 050
Handelsvorderingen	13 944	13 167
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 000	3 303
Kas en kasequivalenten	5 013	7 403
Overlopende rekeningen	1 023	915
TOTAAL ACTIVA	1 248 012	1 156 107

PASSIVA	31/12/2019	31/12/2018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	492 577	475 811
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDER-VENNOOTSCHAP	492 577	475 811
Kapitaal	65 178	65 178
Uitgiftepremies	194 189	194 189
Inkoop eigen aandelen	-12	-12
Reserves	183 322	178 262
Nettoresultaat van het boekjaar	49 900	38 194
II. MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
VERPLICHTINGEN	755 435	680 296
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	492 019	385 013
Voorzieningen - andere	11	11
Langlopende financiële schulden	425 771	334 509
- Kredietinstellingen	324 381	312 359
- Andere	101 390	22 150
Andere langlopende financiële verplichtingen	51 831	35 625
Andere langlopende verplichtingen		
Uitgestelde belastingen	14 406	14 868
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	263 417	295 283
Voorzieningen		
Kortlopende financiële schulden	235 149	264 198
- Kredietinstellingen	15 028	47 533
- Andere	220 121	216 665
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16 061	17 698
- Exit taks	273	0
- Andere	15 788	17 698
Andere kortlopende verplichtingen	1 564	2 048
Overlopende rekeningen	10 643	11 339
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 248 012	1 156 107

Op het einde van het boekjaar 2019 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 492,6 miljoen (jaareinde 2018 € 475,8 miljoen). Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten en uitgestelde belastingen (EPRA)* bedraagt € 93,4 eind 2019 in vergelijking met € 88,7 eind 2018.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39) die in het eigen vermogen worden verwerkt zijn gedaald met € 6,6 miljoen als gevolg van de gedaalde swapcurve doorheen 2019. De negatieve marktwaarde van de indekkingsinstrumenten die in het eigen vermogen worden verwerkt bedraagt eind 2019 € -40,7 miljoen ten opzichte van € -34,1 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

Eind 2019 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 83,1 (31/12/2018: € 80,3). De EPRA NAW daarentegen bedraagt € 93,4 (2018: € 88,7) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate op 31 december 2019 bedroeg € 113,00, hetzij een premie van 21%.

Eind 2019 bedraagt de schuldgraad 54,8% (53,5% eind 2018).

Dit betekent dat de nominale financiële schulden opgenomen in de balans per 31/12/2019 € 659,1 miljoen bedragen, wat een stijging van € 63,7 miljoen is ten opzichte van € 595,4 miljoen op het einde van het vorige boekjaar.

Beheer van de financiële middelen

Begin oktober 2019 kwam een retailbond voor een bedrag van € 75 miljoen op vervaldag. In de plaats hiervan werd een private bond met een vaste rentevoet van 1,95% op 7 jaar geplaatst voor een bedrag van € 100 miljoen bij institutionele investeerders.

Wat betreft bankfinanciering, vervielen in de loop van 2019 voor een bedrag van € 47,5 miljoen kredietlijnen. Eén lijn van € 25 miljoen werd verlengd voor 3 jaar en tevens verdubbeld naar € 50 miljoen. Een andere lijn van € 22,5 miljoen werd niet verlengd, maar in de plaats werd een nieuwe kredietlijn met zevenjarige looptijd van € 65 miljoen aangegaan. Tenslotte werd aan het begin van 2019 eveneens een nieuwe kredietlijn van € 30 miljoen aangegaan met een looptijd van 7 jaar.

Dit alles heeft als effect dat de gemiddelde looptijd stijgt van 3,11 jaar op 31/12/2018 naar 3,88 jaar op 31/12/2019.

In de derivatenportefeuille vond in de loop van 2019 een combinatie plaats van herstructureringen van bestaande derivaten en van aankoop van nieuwe instrumenten. Zodoende tracht Leasinvest de uitzonderlijk lage rentetarieven voor een zo lang mogelijke periode vast te klikken. Bijgevolg stijgt de gemiddelde looptijd van de derivaten van 5,35 jaar op jaareinde 2018 naar 5,54 jaar op jaareinde 2019.

De combinatie van aankoop en herstructurering van derivaten enerzijds en de recentelijk lagere schuldopname door de verkoop van het Riverside Business Park te Anderlecht, leiden ertoe dat de hedge ratio stijgt van 74% op eind 2018 naar 82% op eind 2019. Aangezien aan het begin van 2020 nog een aantal *forward starting* derivaten in voege treden, zal de hedge ratio naar verwachting nog enkele procentpunten stijgen.

De gemiddelde financieringskost daalde van 2,59% over 2018 naar 2,14% over 2019. Deze daling is een gevolg van de diverse herstructureringen in de derivatenportefeuille in combinatie met de goedkopere herfinanciering van de retail bond via de private bond van eind november 2019. De daling werd nog versterkt door het éénmalig effect van de goedkope brugfinanciering tussen de vervaldag van de retailbond en de plaatsing van de private bond. Mede hierdoor en door een hogere hedge ratio zal de gemiddelde financieringskost in 2020 vermoedelijk hoger uitvallen dan in 2019.

Belangrijke feiten na de afsluiting van het boekjaar 2019

Er zijn geen belangrijke feiten te melden na afsluiting van het boekjaar 2019.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2020

Onder voorbehoud van uitzonderlijke omstandigheden en rekening houdend met een constante vastgoedportefeuille, verwacht Leasinvest dat de huurinkomsten in 2020 op een gelijkaardig niveau zullen liggen als in 2019, terwijl de financieringskosten bij een constante kredietopname in 2020 licht hoger zullen uitvallen dan in 2019.

In dit kader wordt een dividend vooropgesteld dat minstens gelijk zal zijn aan het dividend over het boekjaar 2019, nl. € 5,25 bruto per aandeel.

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 (2018: € 5,10) en netto, vrij van roerende voorheffing van 30%, € 3,675 (2018: € 3,57).

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 18 mei 2020 zal de betaling van het dividend gebeuren tegen afgifte van coupon nr. 25 vanaf 25 mei 2020 bij de financiële instellingen Bank Delen (hoofdbetaalagent), ING Bank, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis Bank en Bank Degroof.

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

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

30/03/2020	Jaarlijks financieel verslag 2019
18/05/2020	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2020) & verslag Jaarvergadering
18/05/2020	Jaarvergadering aandeelhouders
25/05/2020	Betaalbaarstelling dividend
21/05/2020	Ex-date
22/05/2020	Record date
20/08/2020	Halfjaarlijks financieel verslag 2020
17/11/2020	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2020)
17/02/2021	Bekendmaking jaarresultaten 2019 (31/12/2020)

Jaarlijks financieel verslag

Het jaarlijks financieel verslag betreffende het boekjaar 2019, in de vorm van een brochure die de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris omvat, is beschikbaar vanaf 30/03/2020 (PDF online op de website) en kan op eenvoudige aanvraag bekomen worden op volgend adres:

Leasinvest Real Estate Comm. VA
Schermerstraat 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.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 € 1,11 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (53%), België (31%) en Oostenrijk (16%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 711 miljoen (waarde 18/02/2020).

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

EPRA WINST

EPRA Winst (€ 1 000)	31/12/2019	31/12/2018
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	49 900	38 194
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	8,42	7,37
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-9 407	-6 935
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-4 064	-1 627
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	413	0
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	0	120
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	-5 756	-5 428
EPRA Resultaat	40 493	31 259
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 179 724
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	6,83	6,03

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	31/12/2019	31/12/2018
NAW volgens de financiële staten	492 577	475 811
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	83,1	80,3
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	46 364	34 929
(v.a) Deferred tax	14 406	14 868
EPRA NAW	553 347	525 608
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NAW per aandeel (in €)	93,37	88,7

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAW	553 347	525 608
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-46 364	-34 936
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-3 177	-3 087
EPRA NNAW	503 806	487 592
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAW per aandeel (in €)	85,0	82,3

EPRA NIR & EPRA AANGEPAST NIR

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)		31/12/2019	31/12/2018
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		1 110 249	1 037 083
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-12 322	-11 727
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1 097 927	1 025 356
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	-
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		23 279	21 426
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	1 121 206	1 046 782
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		63 840	65 170
Vastgoedkosten geannualiseerd		-11 410	-10 209
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	52 430	54 961
Gratuïteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		-224	-257
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	52 206	54 704
EPRA NIR	A/B	4,68%	5,25%
EPRA Aangepast NIR	C/B	4,66%	5,23%

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 HUURLEEGSTAND 2018

EPRA Huurleegstand (€ 1 000)		31/12/2018			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		167 070	108 931	184 605	460 606
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	2,93	0,20	0,70	3,83
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	33,33	4,18	29,30	66,81
EPRA Huurleegstand	A/B	8,79%	4,78%	2,39%	5,73%

EPRA KOSTRATIO

EPRA kostratio (€ 1 000)		31/12/2019	31/12/2018
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-2 543	-2 492
Vastgoedkosten		-10 078	-8 749
Algemene kosten van de vennootschap		-3 013	-2 798
Andere operationele kosten en opbrengsten		-48	-610
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-15 682	-14 649
Directe leegstandskosten		1 349	907
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-14 333	-13 742
Huurinkomsten	C	65 280	56 209
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-24,02%	-26,06%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-21,96%	-24,45%

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)	31/12/2019	31/12/2018
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-413	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 225	6 498
Latente belasting op portefeuilleresultaat	2 839	-4 871
Resultaat op de Portefeuille	3 651	1 627

NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2019	31/12/2018
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	49 900	38 194
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 179 724
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	8,42	7,37

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)	31/12/2019	31/12/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	492 577	475 811
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	83,1	80,3

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

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	31/12/2019	31/12/2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	492 577	475 811
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 133 836	1 058 509
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	1 110 249	1 037 083
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	23 587	21 426
TOTAAL	516 164	497 237
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	87,1	83,9

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	31/12/2019 vs 31/12/2018	31/12/2018 vs. 31/12/2017
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	56 513	56 892
Uit te sluiten variaties 2018 - 2019	6 547	-2 035
- Variaties als gevolg van acquisities	7 433	4 371
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-886	-6 406
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	65 824	56 513
Variatie like for like (€ 1000)	2 764	1 656
Variatie like for like (%)	4,9%	2,9%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %

Gemiddelde financieringskost in %	31/12/2019	31/12/2018
Interestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-12 214	-13 545
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 156	-1 095
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-13 370	-14 640
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	625 042	564 746
Gemiddelde financieringskost in %	2,14%	2,59%

GLOBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	31/12/2019	31/12/2018
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	49 900	38 194
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-6 642	-3 856
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	-6 642	-2 212
Globaal resultaat - aandeel groep	43 258	34 338
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 179 724
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	7,30	6,63