



COMMUNIQUE DE PRESSE

Commentaire du gérant sur Q1 2019

Information réglementée
sous embargo jusqu'au 20/05/2019 – 18h45

Commentaire du gérant sur Q1 2019

Résultats clés :

- Le résultat EPRA¹ augmente de 41,3%, de € 6,86 millions fin mars 2018 à € 9,69 millions fin mars 2019 (€ 1,39 par action vs € 1,63 par action)
- Les revenus locatifs augmentent de 17,5%, de € 14,6 millions au 31 mars 2018 à € 17,2 millions
- Le taux d'endettement a encore diminué de 53,53% fin 2018 à 52,17% fin mars 2019
- Le coût de financement a diminué une fois de plus de 2,59% au 31/12/2018 à 2,47% en Q1 2019

MICHEL VAN GEYTE CEO :

« Les bons résultats s'inscrivent dans la stratégie de Leasinvest en tant qu'investisseur – développeur en vue de la location. Les projets de rénovation Montoyer 63 et Treesquare ainsi que les immeubles EBBC A et C au Luxembourg, et Hangar 26/27 à Anvers, acquis fin 2018 assurent une augmentation importante des revenus locatifs. Il faut cependant tenir compte du fait que le coupon annuel perçu sur le certificat Immo Lux Airport est déjà entièrement repris dans le chiffre d'affaires du premier trimestre. »

¹ Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures – APM) au sens des directives ESMA du 5 octobre 2015 dans ce communiqué de presse sont indiqués par un astérisque (*) et sont commentés dans les annexes de ce communiqué de presse.

1. Rapport d'activités

Désinvestissement

Grand-duché de Luxembourg

LUXEMBOURG - VENTE DE 2 ETAGES DANS L'IMMEUBLE KENNEDY (KIRCHBERG)

Le 17 janvier 2019, les 2 étages dans l'immeuble de bureaux Kennedy au Grand-duché de Luxembourg ont été vendus pour un montant total de € 15,9 millions, soit supérieur à la juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

Ces immeubles étaient déjà repris dans les 'actifs détenus à la vente' au 31 décembre 2018.

Développements

Grand-duché de Luxembourg

CENTRE COMMERCIAL POMMERLOCH

Pour le centre commercial Pommerloch situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg près de la frontière belge, les travaux pour le nouveau parking (entrée Bastogne) ont démarré en janvier 2019. Avec cette construction deux nouveaux espaces commerciaux de 850 m², qui sont actuellement commercialisés, sont ajoutés au complexe commercial existant.



CENTRE COMMERCIAL SCHMIEDE

Le rafraîchissement de l'intérieur et la rénovation du centre commercial Knauf Schmiede ont commencé en septembre 2018. La rénovation des entrées du parking a été finalisée mi-décembre 2018. La rénovation de l'intérieur continue avec le remplacement complet des installations sanitaires et la création d'un « baby lounge ».



Les grands travaux de rénovation et l'extension d'environ 8.000 m² seront réalisés en différentes phases et commenceront fin de cette année. La réception de cette extension est prévue en Q3 2021. Ces travaux comprennent plus de magasins, un nouveau concept horeca, des événements et des activités pour les enfants. Cette année commencera également l'extension de 500 m² du supermarché Delhaize dans le centre commercial.

Belgique

IMMEUBLE DE BUREAUX MONTOYER 14 : BATIMENT ENERGETIQUEMENT INTELLIGENT -CONSTRUCTION A OSSATURE BOIS

L'immeuble de bureaux Montoyer 14 sera un projet qui se différenciera par la technologie intelligente utilisée et sa construction à ossature bois.



C'est l'ambition de Leasinvest de réaliser avec les autorités bruxelloises la première construction haute à ossature bois et de devenir la référence de la nouvelle génération d'immeubles recyclables.

Locations

Evolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation est resté stable à 94,04% fin mars 2019 (94,26% au 31/12/2018).

Locations

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Pour l'immeuble de bureaux **Mercator** la CSSF a annoncé ne pas prolonger le contrat locatif et de quitter l'immeuble fin août (5.500 m²). Actuellement, des négociations avancées avec un locataire potentiel qui souhaiterait louer cet espace, sont déjà en cours.

Tant dans les immeubles **Monnet**, **EBBC** qu'**Esch**, où il y avait une légère vacance, des nouvelles locations seront signées au cours des prochains mois, mettant fin à cette vacance locative.

Dans le **centre commercial Knauf Schmiede** un C&A family store de 976 m² ouvrira ses portes, et le magasin Selexion sera étendu de 500m² vers une surface totale de 760 m².

BELGIQUE

Avec 2 nouveaux contrats locatifs, l'immeuble de bureaux **Treesquare** dans le CBD de Bruxelles est dès à présent entièrement loué, ce qui représente un grand succès. Ces transactions ont permis à Leasinvest de franchir le seuil du premier loyer historique à Bruxelles, avec un montant de € 330 /m²/an.

Pour **Tour & Taxis Entrepôt Royal**, l'immeuble reste entièrement occupé, suite à une série de renégociations et d'extensions de surfaces qui ont encore pu être conclues.

D'autres renégociations et extensions ont pu être enregistrées dans le **Brixton Business Park**, **Riverside Business Park** et **The Crescent Anderlecht**, avec le déménagement d'un des locataires du Riverside Business Park à The Crescent Anderlecht.

AUTRICHE

Pour Frun® Park Asten et Gewerbepark Stadlau de nouvelles extensions importantes ont pu être conclues, le taux d'occupation des immeubles autrichiens se maintenant à 100%.

Gouvernance d'entreprise

Composition du conseil d'administration du gérant statutaire et des différents comités

A l'assemblée générale de Leasinvest Real Estate Management SA, gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA, qui s'est tenue aujourd'hui, les modifications suivantes au conseil d'administration ont été approuvées, avec l'accord préalable de la FSMA :

- La nomination de **Marcia De Wachter, Colette Dierick et Sigrid Hermans** comme **administrateurs indépendants** pour une période de 4 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle de mai 2023 ;
- La reconduction du mandat de **Jean-Louis Appelmans** comme **administrateur non-exécutif** pour une période d'1 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle de mai 2020 ;

A la demande de Mme. Sonja Rottiers son mandat prend fin à l'assemblée générale de ce jour. De plus, Mr. Nicolas Renders a démissionné comme administrateur le 17 mai 2019.

Les modifications susmentionnées entraînent l'adaptation des différents comités du conseil d'administration, tel que présenté ci-dessous :

	Siège dans le CdA comme :	Siège dans le comité d'audit :	Siège dans le comité de nomination et rémunération :
Jan Suykens	Président, administrateur non-exécutif		X (président)
Michel Van Geyte	Administrateur délégué		
Piet Dejonghe	Administrateur non-exécutif	X	
Jean-Louis Appelmans	Administrateur non-exécutif		
Dirk Adriaenssen	Administrateur indépendant		
Eric Van Dyck	Administrateur indépendant		X
Marcia De Wachter	Administrateur indépendant	X	
Colette Dierick	Administrateur indépendant		
Sigrid Hermans	Administrateur indépendant	X (président)	x

L'assemblée générale a revu la rémunération des administrateurs indépendants. Outre le forfait de base annuel (€ 20.000 pour le conseil d'administration et € 4.000 par Comité), une

rémunération de € 2.500 est accordée par séance du conseil d'administration et comité duquel ils sont membres. Ceci est également valable pour Jean-Louis Appelmans.

2. Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/03/2019	31/12/2018
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 027 627	1 037 083
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 124 452	1 128 899
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 048 696	1 058 509
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	6,47%	6,45%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest. (4) (5)	6,34%	6,32%
Taux d'occupation (5) (6)	94,04%	94,26%
Durée moyenne des contrats locatifs (ans)	4,19	4,34

- (1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés sous leasing financier selon IFRS.
- (2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 31/03/2019.
- (3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.
- (4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield, de Crombrughe&Partners, Stadim (BeLux) et Oerag (Autriche).
- (5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement.
- (6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Fin Q1 2019, le portefeuille immobilier consolidé direct de Leasinvest Real Estate comprend 29 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 456.749 m². Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur le Grand-duché de Luxembourg (54%), la Belgique (36%) et l'Autriche (10%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,03 milliard fin mars 2019 comparé à € 1,04 milliard fin 2018. Malgré la vente du Kennedy pour € 16 millions le portefeuille immobilier reste stable. Ceci est également partiellement dû à la reconnaissance des droits d'utilisation suivant l'application d'IFRS 16 à concurrence de € 4 millions.

Au premier trimestre 2019 le portefeuille se compose de 50% de bureaux, 44% de retail et 6% de logistique (comparé à 51% de bureaux, 43% de retail et 6% de logistique fin 2018).

Le portefeuille immobilier global direct et indirect (y inclus la participation dans la SIR Retail Estates SA) atteint une juste valeur de € 1,12 milliard fin mars 2019.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 6,47% (par rapport à 6,45% fin 2018), et sur base de la valeur d'investissement, à 6,34% (comparé à 6,32% fin de l'année passée).

Chiffres clés du bilan	31/03/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	482 746	475 811
Nombre d'actions émises	5 926 644	4 938 870
Moyenne pondérée du nombre d'actions après l'augmentation du capital au 04/10/2018	5 926 644	5 179 724
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	81,5	80,3
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	85,0	83,9
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	91,0	88,7
Total des actifs (€ 1.000)	1 154 462	1 156 107
Dette financière	578 850	595 400
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR 13/07/2014)	52,17%	53,53%
Durée moyenne des crédits (ans)	2,86	3,11
Coût de financement moyen (excl. variations JV instr. financiers)	2,47%	2,59%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,74	5,35

Chiffres clés du compte des résultats	31/03/2019	31/03/2018
Revenus locatifs (€ 1.000)	17 165	14 611
Résultat locatif net par action	2,90	2,96
Résultat EPRA* (1)	9 689	6 855
Résultat EPRA* par action (1)	1,63	1,39
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	12 388	6 860
Résultat net part du groupe par action	2,09	1,39
Résultat global part du groupe (€ 1.000)* ; 'Other Comprehensive Income'	6 935	8 783
Résultat global part du groupe par action* ; 'OCI per share'	1,17	1,78

(1) Le Résultat EPRA*, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.

Indicateurs de performance EPRA	31/03/2019	31/03/2018
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	1,63	1,39
EPRA NAV* (en € par action) (2)	90,98	85,43
EPRA NNAV* (en € par action) (3)	82,97	78,65
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4)	5,38%	5,52%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5)	5,39%	5,55%
EPRA Taux de vacance* (en %) (6)	5,97%	5,13%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	22,60%	26,71%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	18,73%	22,98%

(1) Le Résultat EPRA*, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.

(2) EPRA Valeur de l'Actif Net* (NAV) se compose de la Valeur de l'Actif Net ajustée*, à l'exclusion de certains éléments qui ne cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme ; voir également www.epra.com.

(3) EPRA NNAV* (Valeur de l'Actif Net triple*) : se compose de la NAV EPRA*, ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés ; voir également www.epra.com.

(4) EPRA Rendement Initial Net* comprend les revenus locatifs bruts annualisés sur base des loyers en cours à la date de clôture des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché marchande du portefeuille, augmentée des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ; voir également www.epra.com.

(5) EPRA Rendement Initial Net Ajusté* effectue une correction sur le EPRA Rendement Initial Net* relative à la fin des gratuités et d'autres avantages locatifs ; voir également www.epra.com.

(6) EPRA Taux de vacance* est calculé sur base de la Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vacantes divisée par la VLE du portefeuille total ; voir également www.epra.com.

(7) EPRA Cost ratio* se compose du rapport charges opérationnelles et générales par rapport aux revenus locatifs bruts (inclus et exclus les coûts directs de vacance) ; voir également www.epra.com.

3. Résultats consolidés période 01/01/2019 – 31/03/2019

Les résultats du premier trimestre 2019 correspondent aux prévisions et reflètent les développements en cours du portefeuille immobilier.

Les **revenus locatifs** ont augmenté par rapport à l'année passée : € 17,2 millions en Q1 2019 vs € 14,6 millions en Q1 2018. Dans le portefeuille belge les revenus locatifs augmentent suite à l'acquisition de l'immeuble Hangar 26-27 fin 2018 et la réception de Treesquare et Montoyer 63 mi-2018. Dans le portefeuille Luxembourgeois les revenus locatifs ont augmenté pour EBBC, par l'acquisition des immeubles A et C fin 2018. Au cours du premier trimestre le coupon annuel sur le certificat immobilier Immo Lux Airport fut également incorporé dans le chiffre d'affaires (€ 1,6 million en Q1 2019 versus € 1,3 million en Q1 2018).

« Like-for-like » les revenus locatifs ont augmenté de € 1,4 million (+ 9,28%), principalement suite à l'augmentation des revenus locatifs en Belgique (occupation accrue dans De Mot, The Crescent Bruxelles et les projets réceptionnés Montoyer 63 et Treesquare). Au Luxembourg une croissance « like-for-like » positive de 3,7% est également enregistrée.

Les **rendements locatifs bruts** ont légèrement augmenté en comparaison avec fin 2018 et ils s'élèvent à 6,47% (6,45% fin 2018) sur base de la juste valeur et à 6,34% (6,32% fin 2018) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation est resté stable à 94,04% (fin 2018 : 94,26%).

Les **charges immobilières** ont légèrement augmenté (-€ 0,2 million) de - € 2,3 millions en Q1 2018 à - € 2,5 millions en Q1 2019, principalement suite aux frais de vacance accrus (+€ 0,1 million) et à une augmentation des frais de gestion (+€ 0,1 million) suite à la croissance du portefeuille.

Les **frais généraux** atteignent le même niveau que celui de l'année passée. La **marge opérationnelle** (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) augmente de 73,4% en Q1 2018 à 77,6% en Q1 2019.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** de € 0,85 million comprend le bénéfice réalisé sur la vente de l'immeuble « Kennedy » au Luxembourg, mi-janvier 2019. Cet immeuble était déjà enregistré dans la rubrique « actifs détenus en vue de la vente » au 31 décembre 2018.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** au 31/03/2019 s'élève à - € 1,6 million (31/03/2018 : + € 1,2 million). La diminution est principalement due à une autre réduction de valeur des immeubles dans la périphérie bruxelloise. Il y a également un effet unique suite à la première application de la norme IFRS 16.

Le **résultat financier** comprend les charges d'intérêt nettes qui sont inférieures de € 0,2 million comparées à celles de Q1 2018, malgré un encours de crédits plus élevé qu'au premier trimestre de l'année passée. Ceci fait que le coût de financement a encore diminué de 2,59% fin 2018 à 2,47% fin mars 2019. De plus, le résultat financier comprend des réévaluations à concurrence d'un montant net de € 3,5 millions, relatives à la participation dans Retail Estates et les produits dérivés.

L'**impôt des sociétés** est stable et s'élève à € 111 mille en comparaison avec € 134 mille au 31/03/2018.

Le **résultat net** sur Q1 2019 s'élève à € 12,4 millions comparé aux € 6,9 millions au 31/03/2018. En termes de résultat net par action ceci résulte en € 2,09 par action au 31/03/2019 par rapport à € 1,39 au 31/03/2018.

Le **résultat EPRA*** s'élève à € 9,7 millions au 31 mars 2019, comparé aux € 6,9 millions au 31 mars 2018. Par action ceci correspond à € 1,63 au 31 mars 2019 par rapport à € 1,39 au 31 mars 2018.

A la fin du premier trimestre de l'exercice les **capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 482,7 millions (31/12/2018 : € 475,8 millions). Fin mars la valeur de l'actif net par action se monte à € 81,5 comparé à € 80,3 fin décembre 2018. La valeur de l'actif net EPRA par action* (hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés) augmente également et s'élève à € 91,0 par action fin mars 2019 comparé à € 88,7 par action fin décembre 2018.

Fin mars 2019 le taux d'endettement s'élève à 52,17% en comparaison avec 53,53% fin 2018.

4. Gestion des ressources financières

Au cours de Q1 2019 une nouvelle ligne de crédit de € 30 millions a été conclue. En outre, un nombre de produits dérivés « *forward starting* » ont été achetés (Interest Rate Swaps tant qu'options CAP). Quelques produits dérivés « *forward starting* » achetés auparavant sont entrés en vigueur le 2 janvier 2019. Par conséquent, le coût de financement a encore diminué à 2,47% par rapport à 2,59% fin 2018.

5. Prévisions de l'exercice 2019

Sous réserve d'événements exceptionnels, Leasinvest prévoit que les revenus locatifs en 2019 excéderont ceux de 2018, tandis que les charges financières seront comparables à celles de 2018. Il faut cependant tenir compte du fait que le nombre d'actions a augmenté après l'augmentation de capital d'octobre 2018, les résultats devant être répartis sur 5,9 millions d'actions en 2019 versus 5,2 millions en 2018, soit la moyenne pondérée du nombre d'actions au cours de l'année 2018.

Dans ces circonstances, un dividende est proposé qui sera au moins égal au dividende sur l'exercice 2018, soit € 5,10 par action.

6. Dividende de l'exercice 2018

Sur proposition du gérant, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 20 mai 2019 a décidé de distribuer un dividende comme suit :

- pour la période du 01/01/2018 au 03/10/2018 inclus (période avant l'augmentation de capital de 2018) : un dividende brut de € 3,78 par action, et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 2,646 par actions aux 4.938.870 actions ayant droit au dividende, contre la remise du coupon n° 23 détaché le 19 septembre 2018 ;

- pour la période du 04/10/2018 au 31/12/2018 : un dividende brut de € 1,32 par action, et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 0,924 par action aux 5.926.644 actions ayant droit au dividende, contre la remise du coupon n° 24,

les actionnaires disposant du coupon n° 23 et n° 24 recevant un dividende brut de € 5,10 et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 3,57.

Le paiement du dividende se fera contre la remise des coupons précités à partir du 27 mai 2019 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

Pour plus d'information, contactez

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T : +32 3 238 98 77

E : michel.van.geyte@leasinvest.be

A propos de LEASINVEST REAL ESTATE SCA

Leasinvest Real Estate SCA est une Société Immobilière Réglementée Publique (SIRP), qui investit dans des immeubles de qualité bien situés : des immeubles de retail et de bureaux au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Autriche.

A ce jour, la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct par Leasinvest s'élève à € 1,03 milliard et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (54%), la Belgique (36%) et l'Autriche (10%).

Leasinvest est en outre l'un des plus grands investisseurs immobiliers au Grand-duché de Luxembourg.

La SIRP est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 610 millions (valeur au 17/05/2019).

ANNEXE 1 :

Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA

Résultat EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	31/03/2019	31/03/2018
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	12 388	6 860
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	2,09	1,39
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	2 698	5
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-1 622	1 293
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	850	0
(iii) Résultat sur vente d'autre immobilier	0	
(vi) Variations de la juste valeur des instruments et des actifs financiers non courants	3 470	-1 288
Résultat EPRA	9 690	6 855
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	4 938 870
Résultat EPRA par action (en €)	1,63	1,39

EPRA NAV

EPRA NAV (€ 1 000)	31/03/2019	31/12/2018
NAV selon les états financiers	482 746	475 811
NAV par action selon les états financiers (en €)	81,5	80,3
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	41 680	34 936
(v.a) Impôts différés	14 776	14 868
EPRA NAV	539 202	525 615
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NAV par action (en €)	91,0	88,7

EPRA NNAV (Valeur de l'Actif Triplement Net)

EPRA Valeur de l'Actif Triplement Net (€ 1 000)	31/03/2019	31/12/2018
EPRA NAV	539 202	525 615
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-41 680	-34 936
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-5 794	-3 087
EPRA NNAV	491 728	487 592
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAV par action (en €)	83,0	82,3

EPRA NIR (Rendement Initial Net) & EPRA Topped up NIR (Rendement Initial Net Ajusté)

EPRA Rendement Initial Net (NIR) et Rendement Initial Net Ajusté (NIR ajusté) (€ 1 000)	31/03/2019	31/12/2018
Immeubles de placement et actifs détenus pour vente	1 027 627	1 037 083
A exclure :		
Projets de développement	-11 698	-11 727
Immeubles disponibles à la location	1 015 929	1 025 356
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-	-
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	20 779	21 426
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B 1 036 708	1 046 782
Revenus locatifs bruts annualisés	65 492	65 170
Charges immobilières annualisées	-9 759	-10 209
Revenus locatifs nets annualisés	A 55 733	54 961
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres avantages	175	-257
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C 55 908	54 704
EPRA NIR	A/B 5,38%	5,25%
EPRA Topped up NIR	C/B 5,39%	5,23%

EPRA Taux de vacance 31/03/2019

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		31/03/2019			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		167 070	108 931	184 605	460 606
VLE des surfaces inoccupées	A	2,48	0,20	1,31	3,99
VLE du portefeuille total	B	33,24	4,19	29,44	66,87
EPRA Taux de vacance	A/B	7,46%	4,77%	4,45%	5,97%

EPRA Taux de vacance 31/12/2018

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		31/12/2018			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		167 070	108 931	184 605	460 606
VLE des surfaces inoccupées	A	2,93	0,20	0,70	3,83
VLE du portefeuille total	B	33,33	4,18	29,30	66,81
EPRA Taux de vacance	A/B	8,79%	4,78%	2,39%	5,73%

EPRA Cost ratio

EPRA Cost ratio (€ 1 000)		31/03/2019	31/03/2018
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-444	-548
Charges immobilières		-2 502	-2 343
Frais généraux de la société		-878	-818
Autres charges et revenus opérationnels		-44	-194
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-3 868	-3 903
Coûts directs de la vacance locative		663	546
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-3 205	-3 357
Revenus locatifs	C	17 115	14 611
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-22,60%	-26,71%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-18,73%	-22,98%

ANNEXE 2 :

Détail des calculs des indicateurs de performance alternatifs² (APMs) utilisés par Leasinvest Real Estate

Résultat sur Portefeuille

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	31/03/2019	31/03/2018
Résultat sur vente des immeubles de placement	850	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 718	1 265
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	97	28
Résultat sur Portefeuille	-771	1 293

Résultat Net – part du groupe (montant par action)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	31/03/2019	31/03/2018
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	12 388	6 860
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	4 938 870
Résultat Net – part du groupe par action	2,09	1,39

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action)

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action)	31/03/2019	31/12/2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	482 746	475 811
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	81,5	80,3

² Hormis les indicateurs de performance EPRA également considérés comme APM, et réconciliés dans l'annexe 1 Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA ci-dessus.

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)	31/03/2019	31/12/2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	482 746	475 811
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	1 048 696	1 058 509
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	1 027 627	1 037 083
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1000)	21 069	21 426
TOTAL	503 815	497 237
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	85,0	83,9

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant (‘like-for-like’)

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant (‘like-for-like’)	31/03/19 vs. 31/03/18	31/03/18 vs. 31/03/17
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1000)	14 611	14 184
Variations à exclure 2017 - 2018	1 115	900
- Variations suite aux acquisitions	1 219	2 616
- Variations suite aux désinvestissements	-104	-1 716
Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1000)	17 080	14 611
Variation like for like (€ 1000)	1 354	-473
Variation like for like (%)	9,3%	-3,3%

Coût de financement moyen en %

Coût de financement moyen en %	31/03/2019	31/12/2018
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1000)	-13 031	-13 545
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-1 180	-1 095
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1000)	-14 211	-14 640
Encours de dette moyenne pondéré (€ 1000)	575 165	564 746
Coût de financement moyen en %	2,47%	2,59%

Résultat global – part du groupe (montant par action)

Résultat global – part du groupe (montant par action)	31/03/2019	31/03/2018
Résultat net - part du groupe (€ 1000)	12 388	6 860
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-5 453	1 923
- Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	-5 453	1 923
- Variations de la partie efficace de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0
- Variation de la réserve pour actions propres	0	0
- Autres	0	0
Résultat global – part du groupe	6 935	8 784
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	4 938 869
Résultat global – part du groupe par action	1,17	1,78