

Rapport financier semestriel 2020



Information réglementée
– Sous embargo
jusqu'au 19/08/2020 à
18h30

MISSION

« Leasinvest est un investisseur immobilier “out-of-the-box”, piloté par une équipe diverse de professionnels passionnés, qui gèrent un portefeuille de qualité dans des marchés durables. Par la création d’environnements inspirants, nous générons de la valeur ajoutée et des rendements cohérents pour tous nos stakeholders. »

PROFIL DE L’ENTREPRISE

La Société Immobilière Réglementée publique Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail et bureaux au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Autriche.

A présent la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct de Leasinvest s’élève à € 1,11 milliard et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (53%), la Belgique (31%) et l’Autriche (16%). Leasinvest est en outre l’un des plus grands investisseurs immobiliers au Grand-duché de Luxembourg.

Le portefeuille immobilier est investi en bureaux (46%), retail (48%), et logistique (6%).

La SIRP est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d’environ € 480 millions (valeur 18 août 2020).

INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Suite à l’entrée en vigueur des directives ESMA relatives aux Indicateurs Alternatifs de Performance de la ‘European Securities and Market Authority (ESMA)’, les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM – Alternative Performance Measures) dans ce rapport financier semestriel sont indiqués par un astérisque (*). Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 63 et suiv. de ce rapport financier semestriel.

CONTENU

Déclaration des personnes responsables	4
Chiffres clés	8
Rapport annuel intermédiaire	11
Leasinvest Real Estate en bourse	26
Rapport immobilier	
Marché immobilier	30
Composition & analyse du portefeuille immobilier	34
Conclusions de l’expert immobilier	39
Etats financiers résumés	41
Rapport du commissaire	61
Annexes	63

DECLARATION CONFORMEMENT A L’ARTICLE 13, § 2, 3° DE L’AR DU 14 NOVEMBRE 2007

Leasinvest Real Estate Management SA, gérant statutaire de la Société, représentée par son représentant permanent, Monsieur Michel Van Geyte, déclare, qu’à sa connaissance :

(i) les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;

(ii) le rapport de gestion intermédiaire donne une image fidèle du développement, des résultats et de la position de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquels celles-ci sont confrontées.

MICHEL VAN GEYTE

Représentant permanent

Leasinvest Real Estate Management SA

Schermersstraat 42

BE-2000 Anvers

Gérant statutaire

PREFACE PAR LE CEO, MICHEL VAN GEYTE



Dans notre communiqué-mise à jour du 2 juillet 2020 sur l’impact du Covid-19 sur nos activités, nous avons déjà donné une idée des principales conséquences sur les résultats de notre société. Les chiffres au 30/06/2020 confirment cette tendance.

Leasinvest a toujours suivi une stratégie de diversification en investissant dans différentes classes d’actifs et dans différent pays. Par conséquent, l’impact de la pandémie Covid-19 au cours du premier semestre fut limitée.

L’Autriche a connu une période de confinement courte de 6 semaines, les immeubles de bureaux au Luxembourg et également à Bruxelles se sont considérablement maintenus à l’exception de la partie horeca de Tour&Taxis. La partie retail en Autriche, en Belgique et dans une partie du Luxembourg est située dans le secteur des parcs retail qui ont montré le plus de résilience pendant la pandémie, en partie parce que le funshopping (centre-ville et centres commerciaux) s’est transformé en runshopping (parcs retail). Les centres commerciaux Knauf au Luxembourg ont le plus souffert pendant et après la période de confinement en partie à cause de la fermeture des frontières avec la Belgique.

La diminution du cours de bourse de Retail Estates, dont Leasinvest détient 10% du capital, a eu un effet décisif sur l’évolution du taux d’endettement, qui est maintenant passé à 58%.

Compte tenu de la forte diversification du portefeuille immobilier de Leasinvest, nous pouvons résumer l’impact pays par pays des mesures Covid 19 prises, comme suit à la date de publication du présent rapport :

AUTRICHE

Tout comme en Belgique, les magasins nécessaires, tels que supermarchés, pharmacies, etc. sont toujours restés ouverts (31% de notre chiffre d’affaires locatif autrichien). Depuis le 14 avril les magasins de bricolage et les magasins inférieurs à 400 m² ont été rouverts, représentant à leur tour 24%. Les autres magasins ont suivi à partir du 1er mai et depuis le 15 mai le secteur de la restauration est également opérationnel en dernier lieu. Le nombre de visiteurs à Frunpark Asten a atteint une moyenne de 65% en mars et avril par rapport à 2019, alors qu’en mai 2020, il était 6% plus élevé qu’en mai 2019 ; en juin le même niveau de celui de juin 2019 fut atteint.

Le plus récent resserrement des mesures en Autriche concerne principalement la réintroduction du port du masque dans les magasins, soit sans aucun impact sur nos activités.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

L’impact sur notre portefeuille immobilier luxembourgeois se situe principalement au niveau des immeubles retail, dont plus de 30% représentent les secteurs de l’alimentation (incl. alimentation pour animaux) et du bricolage. Tout comme en Belgique, le secteur du bricolage a pu rouvrir ses portes à partir du 20 avril, représentant 19% du chiffre d’affaires locatif au Luxembourg. Le reste des magasins (hormis la restauration) a pu rouvrir à partir du 11 mai et le secteur de la restauration finalement le 29 mai. Les frontières cependant restées fermées, nos centres commerciaux Knauf situés dans la zone frontalière au nord du pays n’ont pas atteint leur vitesse de croisière avant le 30 mai, date à laquelle un accord entre les ministres des affaires étrangères belges et luxembourgeois fut communiqué. Depuis cette date, le commerce a bien repris et les visiteurs sont de nouveau de retour dans les deux centres commerciaux. L’augmentation du panier moyen est contre balancé par les passages en caisse.

Les mesures les plus récentes au Luxembourg prévoient des amendes plus élevées pour non-respect des mesures, c’est-à-dire sans impact sur les activités de Leasinvest.

BELGIQUE

Notre portefeuille immobilier en Belgique comprend principalement des immeubles de bureaux, ayant subi dans une moindre mesure, l’impact des mesures de confinement, à l’exception de la partie retail située au rez-de-chaussée de l’Entrepôt Royal à Tour&Taxis.

L’impact majeur est celui sur l’évaluation de notre participation de 10,7% que Leasinvest détient dans Retail Estates, une SIR investie à 100% dans des parcs retail en Belgique et aux Pays-Bas. Celle-ci est évaluée au cours de clôture de chaque trimestre, ce qui a mené à une réduction de valeur à concurrence de € 32,4 millions au 30/06/2020. Dans une mise à jour datée du 17/07/2020, Retail Estates a confirmé une reprise accélérée des activités de détail dans la périphérie, le segment clé de ses actifs et le règlement d’accords avec la quasi-totalité de ses locataires. Les mesures gouvernementales resserrées actuellement peuvent

avoir un nouvel impact négatif sur les magasins, mais là aussi, nous nous attendons à ce que les parcs retail s’en sortent mieux que les centres commerciaux ou les centres-villes où le funshopping est actuellement remplacé par le runshopping.

En ce qui concerne l’impact sur le résultat locatif, nos équipes ont fait tout leur possible pour répondre aux questions de nos locataires le plus rapidement possible et individuellement. Les négociations ont été largement conclues et nous permettent de déterminer l’impact de Covid 19 sur le résultat locatif du premier semestre, qui fut encore assez limité, mais nous devons rester prudents quant à l’impact de la deuxième vague déjà émergente.

Malgré cette période difficile, grâce à notre solide infrastructure informatique, nous n’avons subi aucun désagrément sur le plan opérationnel.

Nos équipes (commerciales, financières, juridiques, property) ont immédiatement fait tout leur possible pour assurer la continuité de nos activités et de celles de nos locataires : des mesures de sécurité ont été mises en place dans tous les immeubles, les questions des locataires ont été répondues le plus rapidement possible et individuellement, et notre service financier a suivi la situation financière de l’entreprise à tout moment.

De plus, nous souhaitons également souligner que Leasinvest Real Estate dispose d’actionnaires fixes solides, d’un portefeuille immobilier qualitatif, de lignes de crédit confirmées et suffisantes (headroom d’environ € 65 millions y inclus les liquidités au 30 juin 2020) et de bonnes relations avec ses banques pour pouvoir faire le pont de cette période.

CHIFFRES CLES

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (1)	30/06/2020	31/12/2019
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 113 402	1 110 249
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 194 346	1 223 625
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 137 058	1 133 836
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	5,90%	5,84%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	5,78%	5,72%
Taux d'occupation (5) (6)	91,05%	90,46%
Durée moyenne des baux (ans)	4,26	4,28

(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 comme leasing financier selon IFRS.

(2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et 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 30/06/2020.

(3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et 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, 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.

CHIFFRES CLÉS DES RÉSULTATS	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs (€ 1.000)	29 141	32 377
Résultat locatif net par action	4,92	5,46
Résultat EPRA* (1)	13 103	22 124
Résultat EPRA* par action (1)	2,21	3,73
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	-30 684	25 306
Résultat net part du groupe par action	-5,18	4,27
Résultat global part du groupe (€ 1.000) ; 'Other Comprehensive In-come'	-33 022	15 113
Résultat global part du groupe par action ; 'OCI per	-5,57	2,55

(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.

CHIFFRES CLÉS DU BILAN	30/06/2020	31/12/2019
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	428 439	492 577
Nombre d'actions à la date de clôture	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	72,3	83,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	76,3	87,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	84,0	93,4
Total des actifs (€ 1.000)	1 216 082	1 248 012
Dette financière	683 050	659 100
Taux d'endettement financier (conformément à la réglementation légale SIR)	58,07%	54,78%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,51	3,88
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	2,30%	2,14%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,01	5,54

INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA* ¹	30/06/2020	30/06/2019
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	2,21	3,73
EPRA NAV* (en € par action) (2)	83,98	89,07
EPRA NNAV* (en € par action) (3)	74,1	80,3
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4)	4,77%	5,32%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5)	4,78%	5,33%
EPRA Taux de vacance* (en %) (6)	8,96%	5,16%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	23,36%	24,49%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %)	21,62%	21,90%

- (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 VAN 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 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 autres incentives locatives ; voir également www.epra.com.
- (6) EPRA Taux de vacance* est calculé sur base de la Valeur Locative Estimée (VLE) des espaces vacants divisée par la VLE du portefeuille total ; voir également www.epra.com.
- (7) EPRA Cost ratio* se compose de la relation des charges opérationnelles et générales par rapport aux revenus locatifs bruts (inclus et exclus les coûts directs de vacance) ; voir également www.epra.com.

¹ Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire.

RAPPORT ANNUEL INTERMEDIAIRE

Faits marquants du premier semestre 2020

Pour le premier semestre de l'exercice 2020 nous enregistrons les données clés suivantes :

- Le résultat **EPRA*** diminue de € 22,1 millions fin H1 2019 (cependant inclus le dividende de Retail Estates de € 5,1 millions) à € 13,1 millions (exclus ce dividende perçu en juillet 2020 de € 5,9 millions)
- Le **résultat net** s'élève à € -30,7 millions fin H1 2020 (vs € 25,3 millions ou € 4,27 par action fin H1 2019) et comprend quasi exclusivement la diminution de valeur sur la participation dans Retail Estates, enregistrée au cours de clôture de l'action Retail Estates au 30/06/2020
- Le **taux d'endettement** augmente temporairement de 54,78% à 58,07% suite au paiement le 25/05/2020 du dividende sur l'exercice 2019
- Permis de construire reçu pour le projet de redéveloppement **Monteco** dans le quartier européen à Bruxelles
- **Redéveloppements** en cours en Belgique et au Luxembourg évoluent comme prévu : dans le centre commercial Schmiede les nouveaux magasins Delhaize et H&M et le nouveau restaurant panoramique ont ouvert leurs portes

Rapport d’activités période 01/01/2020- 30/06/2020

Développements

Mi-mars les chantiers de tous nos projets de développement ont été arrêtés dans le cadre du confinement suite au Covid-19. Au cours du mois d’avril ils ont graduellement repris compte tenu des mesures de sécurité nécessaires dans le cadre du social distancing. Dès lors, nous anticipons un certain délai dans la réception.

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Centre commercial Knauf Pommerloch

Pour le centre commercial Pommerloch situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg près de la frontière belge, l’ouverture du nouveau parking (entrée Bastogne) évolue comme prévue, malgré la clôture du chantier pendant 3 semaines à cause du Covid-19.

La réception définitive du gros œuvre est prévue en septembre 2020 avec la livraison de deux unités commerciales qui ouvriront leurs portes fin octobre. Une ouverture partielle du parking a été mise en place pendant le congé collectif du bâtiment afin de permettre d’accueillir les touristes de la région.



Centre commercial Knauf Schmiede

Pour le centre commercial Knauf Schmiede la rénovation continue et les travaux évoluent à nouveau quasi comme prévus vu le fait qu’ils n’ont été arrêtés que pendant 3 semaines suite à la crise Corona.

Les gros travaux de rénovation, inclus une extension d’environ 7.000 m², se déroulent en 2 phases, dont la première a été finalisée et les espaces ont été ouverts au grand public. La réception de l’extension est prévue en Q3 2021. Ces travaux comprennent une offre commerciale étendue, un nouveau concept horeca et une zone réservée aux activités et au divertissement des familles.

La première phase de l’extension du projet de rénovation et de l’agrandissement du centre commercial a été inaugurée. Cette phase représente 150 m² d’espace de bureaux et environ 400 m² de surface commerciale supplémentaire qui permet la relocalisation de 6 magasins pour commencer la 2ème phase de la rénovation. Dans le même temps, le supermarché Delhaize a été agrandi de 500 m² selon son dernier concept retail, ce qui en fait le plus grand de Delhaize au Benelux avec une surface de vente de 3 500 m².

H&M a fini début août son extension et l’ouverture d’un deuxième niveau, élargissant ainsi son offre.

Deux nouvelles enseignes sont venues enrichir le mix commercial. La maison du thé avec leur salon de consommation et Du pareil au même qui s’adresse exclusivement aux enfants.

En ce qui concerne la restauration, la rénovation du snack a eu lieu et offre désormais un large choix de consommation sur place, sur le pouce ou à emporter. Le food court a été temporairement déplacé dans un chapiteau qui accueille un restaurant avec une terrasse ouverte qui donne sur un magnifique environnement vert.



Parc d’affaires EBBC

Pour le parc d’affaires EBBC la réflexion stratégique pour le repositionnement de ce parc fut conclue et les travaux préliminaires ont été planifiés à partir du mois de septembre 2020 ; en premier lieu, les espaces communs et les espaces vacants seront renouvelés. Le budget de rénovation est estimé à € 28 millions et la réception finale est prévue fin 2023. Les espaces vacants ne sont plus présentés sur le marché locatif afin de pouvoir continuer et entamer la rénovation en phases.



BELGIQUE

Immeuble de bureaux Monteco (Montoyer 14) : bâtiment énergétiquement intelligent - construction à ossature bois

L'immeuble de bureaux Monteco 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 durables.

Entre-temps, le permis de construire a été reçu et la démolition de l'immeuble existant peut commencer en août. La partie souterraine du projet est ensuite réalisée avant la fin de l'année. Au début de 2021, la construction à ossature bois hors sol et la finition des techniques peuvent être lancées.

Entretemps, la commercialisation de ce projet est préparée.



Hangar 26/27 Anvers

Le bureau d’architectes danois CF Moller fut entretemps désigné par Leasinvest Real Estate en vue de la réalisation d’un projet mixte haut de gamme, avec extension des bureaux et retail, avec une attention particulière accordée à l’accessibilité entre les espaces privatifs et l’espace public des quais. La crise Covid-19 a causé l’arrêt de toutes les trajectoires de demande de permis auprès de l’administration flamande à l’heure actuelle, ce qui fait que la demande de permis de construire, prévue auparavant en avril-mai, n’a pas encore été introduite.



Locations

EVOLUTION DU TAUX D’OCCUPATION

Le taux d’occupation a légèrement augmenté à 91,05% (90,46% fin 2019). La crise Covid-19 a en effet causé l’arrêt d’un nombre de négociations avec des locataires potentiels.

LOCATIONS

Grand-duché de Luxembourg

Pour l’immeuble de bureaux Mercator les négociations avec des locataires potentiels ont activement repris. Un accord de principe est attendu pour la location du 4ème étage (1.557 m²) en septembre 2020. Dans l’intervalle, cependant, un bail supplémentaire de 461 m² a pu être signé avec un client existant.

Pour l’immeuble CFM Titanium un contrat locatif pour les surfaces au 2ème étage a été conclu, pour un bail de 6/9 ans prenant effet le 01/01/2020 pour 1.129 m² de bureaux + parking et archives. Un contrat locatif fut également conclu pour les surfaces au rez-de-chaussée (à l’arrière de l’immeuble) : un contrat locatif 6/9 prenant effet le 1er mai 2020 pour 549 m² de bureaux + parking. Des négociations sont en cours pour la location d’espaces supplémentaires au niveau du jardin.

Pour l’immeuble de bureaux Esch 25, un accord a été conclu pour la location sous la forme de l’extension d’un contrat locatif existant, pour le solde de la surface disponible (433 m² au 3ème étage); l’avenant est en phase de signature.

Vu le taux d’occupation temporairement réduit du portefeuille de bureaux luxembourgeois, principalement dû à la vacance locative d’un nombre de surfaces qui seront redéveloppées, des initiatives supplémentaires ont été prises afin de soutenir la location des autres immeubles de bureaux luxembourgeois.

Dans les centres commerciaux Knauf Pommerloch et Schmiede un nombre de nouveaux contrats locatifs ainsi que des extensions de contrats locatifs existants ont pu être conclus malgré la crise.

Belgique

Pour Hangar 26/27 à Anvers un nouveau contrat locatif de 500 m² a pu être conclu.

Pour Tour & Taxis Entrepôt Royal 2 extensions de contrats locatifs ont été enregistrées malgré la crise actuelle, ainsi que la conclusion d’un nouveau contrat locatif pour un espace retail au rez-de-chaussée (223 m²).

Dans The Crescent Anderlecht une nouvelle location importante de 900 m² fut enregistrée, faisant passer le taux d’occupation total de l’immeuble de 70% à 80%.

Résultats consolidés période 01/01/2020- 30/06/2020

Le premier semestre 2020 se caractérise par une forte diminution du résultat net et du résultat EPRA par rapport à la même période l’an dernier. Ceci est dû, d’une part, à l’effet temporel du dividende de la participation dans Retail Estates. L’année dernière, il a été distribué en juin et cette année en juillet, et il sera dès lors reconnu en Q3 2020. D’autre part, un chiffre d’affaires locatif plus faible a été réalisé, causé, dans une large mesure, par la crise Covid-19 ainsi que par la vente du Riverside Business Park.

Les revenus locatifs ont diminué par rapport au premier semestre de l’année dernière € 29,1 millions au 1er semestre 2020 contre € 32,4 millions au 1er semestre 2019. D’une part, la baisse ‘like-for-like’ s’élève à € -2,8 millions, ce qui s’explique en grande partie par l’impact Covid-19, d’autre part, les désinvestissements entraînent une baisse de € -0,8 million.

Les rendements locatifs bruts ont légèrement augmenté par rapport à la fin de 2019 et se sont élevés à 5,90% (5,84% à fin 2019) sur la base de la juste valeur et à 5,78% (5,72% à fin 2019) en fonction de la valeur d’investissement ; le taux d’occupation est passée de 90,46 % fin 2019 à 91,05 % le 30/06/2020.

Les charges immobilières sont restées quasi constantes (€ - 0,1 million) passant de € - 5,0 millions au 1er semestre de 2019 à € - 4,9 millions pour H1 2020. Les frais généraux diminuent de € - 0,3 million, principalement en raison de la baisse des honoraires des consultants qui ont été payés. La marge opérationnelle (résultat opérationnel avant le résultat sur portefeuille/résultat locatif) est passée de 75% à fin juin 2019 à 74% au 30 juin 2020.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 30/06/2020 s’élève à € - 6,3 millions (30/06/2019 : € 214 000 mille). Cette moins-value concerne principalement les deux centres commerciaux Knauf au nord du Grand-Duché de Luxembourg.

Le résultat financier (hors réévaluations des actifs et passifs financiers) s’élève à € -8,0 millions au 30/06/2020 contre € -1,7 million pour H1 2019. La grande différence avec le premier semestre de l’année dernière est en grande partie due au fait que l’année précédente le dividende de Retail Estates (€ 5,1 millions) a déjà été reçu au deuxième trimestre 2019. Cette année, le dividende a été reçu en juillet 2020, ce qui signifie que celui-ci ne sera reconnu qu’au troisième trimestre dans le résultat (€ 5,9 millions). En outre, les coûts de financement ont augmenté de + € 1,2 million, principalement en raison de l’augmentation de l’encours de crédits. Le coût de financement a légèrement diminué, passant de 2,34% fin juin 2019 à 2,30% fin juin 2020.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ -37,5 millions) comprend à la fois la réévaluation de la participation dans Retail Estates (€ -32,4 millions) et celle du portefeuille de produits dérivés (€ -5,1 millions).

Le résultat net pour H1 2020 s’élève à € -30,7 millions contre € 25,3 millions au 30/06/2019. En termes de résultat net par action, ce résultat représente un ratio de € -5,18 par action au 30/06/2020 contre € 4,27 le 30/06/2019.

Le résultat EPRA* à fin juin 2020 s’est établi à € 13,1 millions (€ 2,21 par action), ce qui représente une diminution par rapport au 30/06/19 (€ 22,1 millions ou € 3,73 par action).

A la fin du deuxième trimestre de l’exercice 2020, les capitaux propres, part du groupe (sur la base de la juste valeur des immeubles de placement) s’élevaient à € 428,4 millions (fin 2019 € 492,6 millions).

Au 30 juin 2020, les capitaux propres ont diminué de € 64,1 millions par la distribution d’un dividende de € 31,1 millions et un résultat net négatif pour le premier semestre 2020 de € -30,7 millions. En outre, il y a eu une réévaluation négative des produits dérivés d’un montant de € -2,3 millions qui a été directement incorporée dans les capitaux propres.

La valeur de l’actif net par action hors impact des ajustements de juste valeur sur les instruments financiers (EPRA VAN) s’élève à € 84,0 fin juin 2020 contre € 93,4 à fin 2019.

Fin juin 2020, la valeur de l’actif net, y compris l’impact des ajustements de la juste valeur sur les instruments financiers (IAS 39) est de € 72,3 par action (31/12/19 : € 83,1). Le cours de clôture de l’action Leasinvest Real Estate au 30 juin 2020 s’élevait à € 91,60.

Fin juin 2020, le taux d’endettement était passé à 58,07% contre 54,78% fin 2019, principalement en raison d’une combinaison de la distribution du dividende et de la dépréciation sur Retail Estates.

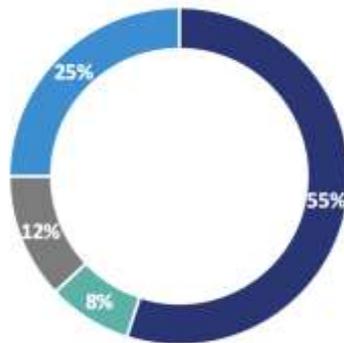
Gestion des ressources financières

Au 30/06/2020, la dette financière nominale incluse dans le bilan s’élève à € 683,1 millions contre € 659,1 millions au 31/12/2019. Cette augmentation est principalement due à la distribution du dividende pour le dernier exercice 2019.

Ces dettes financières s’élevant à € 683,1 millions comprennent au 30/06/2020 € 401,3 millions en lignes de crédit bancaires à taux variables, € 80,0 millions en lignes bancaires à taux fixe, € 120,0 millions en obligations et € 81,8 millions en papier commercial.

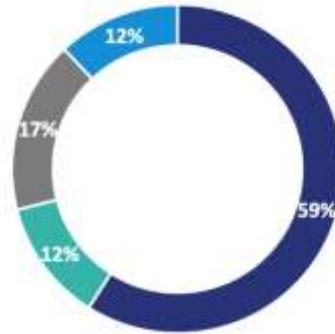
La répartition du portefeuille de crédits par type de sources de financement et par le nombre d’établissements de crédit (actuellement répartis sur 8 établissements de crédit différents) est un élément important pour pouvoir compter sur une base de financement continue, en limitant au maximum les concentrations et les risques de contrepartie. Les encours reproduits ci-dessous sont présentés graphiquement en combinaison avec une représentation des dates de maturité des lignes de crédit.

Lignes de crédit 30/06/2020



■ Taux variable ■ Taux fixe ■ Obligations ■ Commercial paper

Encours de crédits 30/06/2020



■ Taux variable ■ Taux fixe ■ Obligations ■ Commercial paper

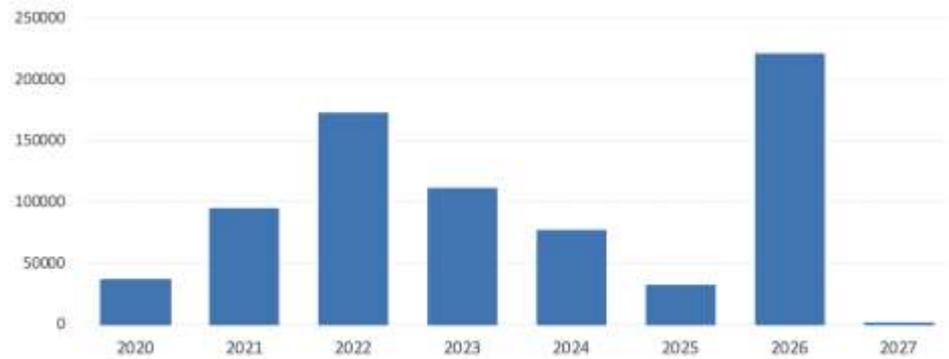
L’utilisation du commercial paper a fortement diminué au premier semestre en raison de la crise Corona et de la hausse des marges de crédit qui en a résulté. Compte tenu de la nature court terme de cette source de financement, des lignes de crédit bancaires disponibles et non utilisées sont prévues à tout moment pour couvrir le montant émis dans le contexte du programme commercial paper. Après déduction de cette réserve, Leasinvest Real Estate dispose encore de plus de € 61 millions de lignes de crédit non utilisées disponibles au 30/06/2020.

Aucune nouvelle ligne de crédit n’a été conclue au cours du premier semestre 2020. Toutefois, trois lignes de crédit qui venaient à échéance en 2020 et 2021 ont été prolongées respectivement jusqu’en 2024, 2025 et 2027.

En outre, l’obligation retail de € 20 millions arrivera à échéance en décembre 2020. Ce montant ne sera pas refinancé car il est inclus dans l’obligation retail de € 100 millions émise à la fin de l’année dernière.

La durée moyenne pondérée des lignes de crédit attribuées est de 3,54 ans au 30/06/2020.

Maturités des lignes de crédit 30/06/2020



Le ratio de couverture (hedge ratio) au 30/06/2020 est de 85% et est calculé sur la base de la totalité du montant nominal de couverture en circulation des Interest Rate Swaps Swaps et Interest caps (€ 382,5 millions), plus les crédits à taux fixe incl. obligations (€ 200,0 millions) sur le montant total de la dette financière au 30 juin 2020 (€ 683,1 millions). La durée moyenne pondérée des couvertures est de 5,01 ans au 30/06/2020, ce qui est inférieur aux 5,45 ans du 31 décembre 2019. Leasinvest suit de près les marchés des taux d'intérêt et, au cours de juillet 2020, certaines restructurations d'instruments existants ont été effectuées en vue de réduire le coût moyen du financement.

Au 30 juin 2020, le coût de financement moyen pondéré est resté quasi constant à 2,30 %, contre 2,34 % au premier semestre 2019.

Evénements importants après la clôture de la période 01/01/2020-30/06/2020

Aucun événement important ne s'est produit depuis la fin du semestre 2020.

Gouvernance d’entreprise

COMPOSITION DU CONSEIL D’ADMINISTRATION DU GERANT STATUTAIRE

A l’assemblée générale de Leasinvest Real Estate Management NV, gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA, qui s’est tenue le 18 mai 2020, il a été décidé de reconduire le mandat de Jean-Louis Appelmans au poste d’administrateur non exécutif pour une période d’un an, c’est-à-dire jusqu’à l’assemblée générale de mai 2021.

A cette même assemblée générale, il a été décidé de nommer Wim Aourousseau administrateur non exécutif, sur proposition d’AXA, pour une période de 2 ans, c’est-à-dire jusqu’après l’assemblée générale de mai 2022.

Le conseil d’administration du gérant statutaire de la Société est dès lors composé comme suit :

Mandat au conseil d’administration	Date à laquelle le mandat prend fin
Jan Suykens Président, administrateur non exécutif, sur proposition de Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Michel Van Geyte Administrateur délégué, sur proposition de Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Dirk Adriaenssen Administrateur non exécutif, indépendant	16/05/2022
Jean-Louis Appelmans Administrateur non exécutif, sur proposition de Ackermans & van Haaren	17/05/2021
Wim Aourousseau Administrateur non exécutif, sur proposition de Axa	16/05/2022
Piet Dejonghe Administrateur non exécutif, sur proposition de Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Marcia De Wachter Administrateur non exécutif, indépendant	15/05/2023
Colette Dierick Administrateur non exécutif, indépendant	15/05/2023

Sigrid Hermans Administrateur non exécutif, indépendant	15/05/2023
Eric Van Dyck Administrateur non exécutif, indépendant	16/05/2022

Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/2020-30/06/2020, aucune transaction n’a eu lieu avec des parties liées, qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate.

Principaux risques et incertitudes

Pour un aperçu des principaux risques et incertitudes, nous renvoyons aux risques décrits dans le rapport financier annuel 2019 qui sont toujours d’application au cours des derniers mois de l’exercice 2020 et aux informations complémentaires contenues dans les communiqués de presse des 18 mai et 2 juillet 2020 comprenant une mise à jour sur le Covid-19.

Les six premiers mois de l’exercice 2020 se caractérisent par la crise Covid-19 et, entre autres, par les mesures de confinement prises par les différentes autorités nationales et les risques qui y sont associés, qui sont déjà largement pris en compte dans les chiffres au 30 juin 2020. Les revenus locatifs tiennent compte des compensations déjà accordées (€ 1,5 millions) aux locataires ainsi que des concessions que nous prévoyons devoir faire (€ 1,0 millions) à nos locataires, en tant que propriétaire, relatives aux revenus locatifs du premier semestre 2020.

En outre, certaines évaluations dans le secteur retail ont été révisées à la baisse, bien que cela ait été limité à 0,5 % du portefeuille et concerne exclusivement nos deux centres commerciaux Knauf au nord du Grand-Duché de Luxembourg. Dans ce contexte, nous soulignons que le rapport des experts immobiliers indépendants indique qu’il a été préparé, compte tenu d’une

« incertitude matérielle en matière d’évaluation », telle que définie par les normes RICS.

Enfin, l'évaluation de la participation dans Retail Estates a également fortement diminué (-€ 32,4 millions) en raison de la crise de Covid-19 et des pressions négatives des prix sur le cours de l'action Retail Estates, bien que nous enregistrons une reprise significative du cours de l'action après le point bas de la mi-mars 2020, au début des premières mesures de confinement. De plus, Retail Estates est principalement investie dans des parcs retail qui se sont révélés être les plus résilients pendant la pandémie, en raison du passage du funshopping (centre-ville et centres commerciaux) au runshopping.

Prévisions de l'exercice 2020

Les mesures de confinement prises à la suite de la pandémie Covid-19 au premier semestre 2020 ont affecté Leasinvest sur les 3 marchés géographiques sur lesquels la société opère, principalement dans le secteur retail. Nous sommes conscients que le Covid-19 continuera d'avoir un impact au second semestre 2020 et probablement même au cours de la période qui suit. Sous réserve d'une forte résurgence de la pandémie avec des mesures comparables à celles du premier semestre, nous prévoyons être sur la bonne voie pour pouvoir payer un dividende sur 2020 en ligne avec celui distribué pour l'exercice 2019.

LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE



Structure de l’actionnariat

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées sur Euronext Brussels (BEL Mid), en Belgique.

Extensa Group SA (Groupe Ackermans & van Haaren) était la fondatrice et le promoteur de la SIR publique. Ackermans & van Haaren détient 100% des actions du gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA.

Nombre d’actions cotées (5.926.644)

Sur la base des déclarations de transparence reçues ou des informations obtenues des actionnaires, la structure de l’actionnariat de la Société est la suivante.

	Pourcentage de participation
Ackermans & van Haaren	30,01%
AXA SA	26,58%
AG Insurance	7,36%
Free float	36,05%
Total	100%

Chiffres clés

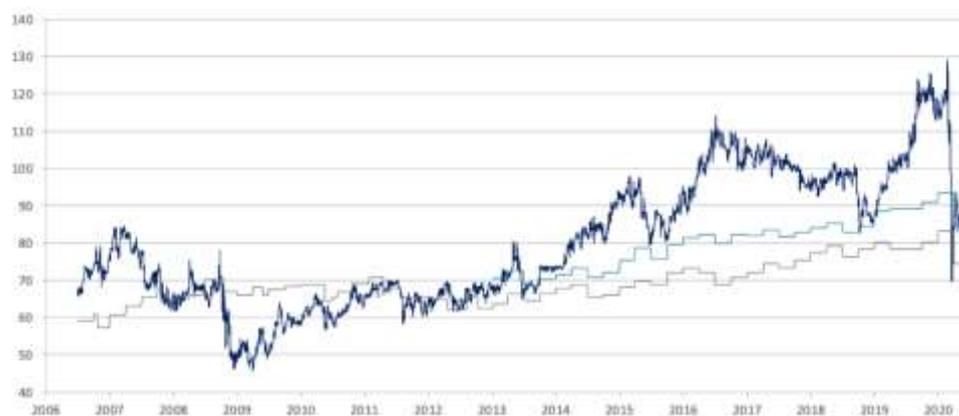
	30/06/2020	31/12/2019
Nombre d'actions cotées (#)	5 926 644	5 926 644
Nombre d'actions émises (#)	5 926 644	5 926 644
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	542	670
Free float (%)	36,05%	36,05%
Cours de clôture (€) (1)	91,60	113,00
Cours le plus élevé (€) (1)	129,00	125,50
Cours le plus bas (€) (1)	69,80	87,00
Volume mensuel moyen (#) (1)	64 614	44 142
Vélocité (%) (1) (2)	13,08%	8,94%
Vélocité free float (%) (1) (3)	36,29%	24,79%
Prime sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	27%	36%

(1) Pour l'exercice 31/12/2019 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/2020 pour une période de 6 mois.

(2) Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

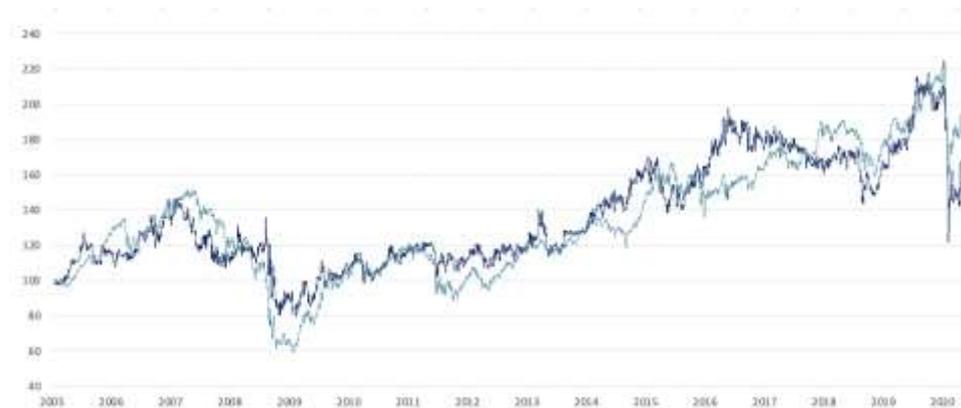
(3) Nombre d'actions traitées / (nombre total d'actions cotées * free float).

Prime/décote Leasinvest Real Estate par rapport aux valeurs de l'actif net



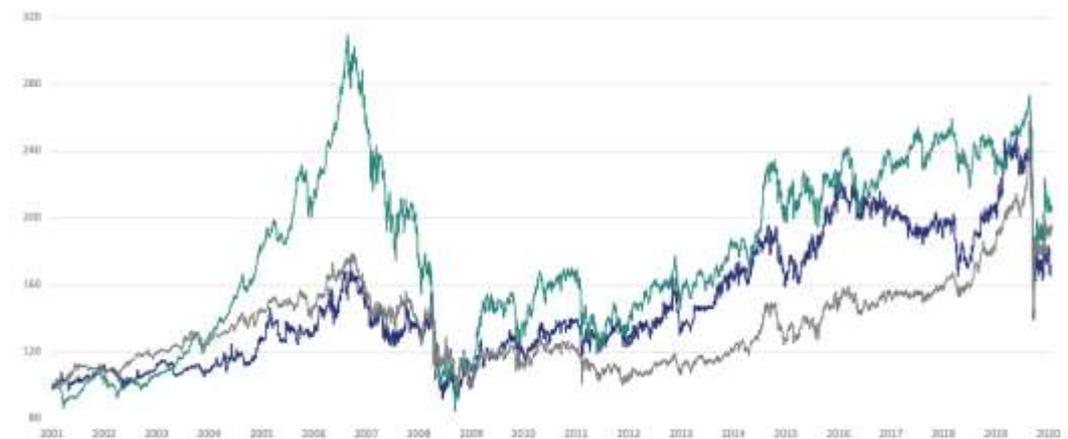
■ Cours de bourse LRE ■ VAN LRE (EPRA) ■ VAN LRE (juste valeur)

Comparaison return Leasinvest Real Estate versus return BEL MID²



■ Return LRE ■ Return BEL MID

Comparaison return Leasinvest Real Estate versus return indices EPRA EPRA (www.epra.com)³



■ Cours de bourse LRE ■ EPRA Eurozone index ■ EPRA Belgium index

² Indice à consulter dans les quotidiens financiers ou sur internet.

³ Information provenant de EPRA, contrôlée par aucun organisme.

Au premier semestre 2020, le cours de l’action leasinvest Real Estate a atteint un prix record de € 129,00, deux semaines avant le déclenchement de la crise corona. Le cours de l’action n’a pratiquement eu aucun impact de la distribution du dividende pour l’exercice 2019, en mai 2020, et a continué à se redresser à € 91,60. La prime par rapport à la valeur de l’actif net (sur base de : prix de clôture / juste valeur) était de +27% au 30/06/2020.

Le volume mensuel moyen des transactions de l’action pour le premier semestre 2020 a augmenté sensiblement et s’est élevé à 64 614 actions (31/12/2019 : 44 142). La vélocité ou la rotation sur 6 mois (13,08% au premier semestre 2020) a également augmenté ; étant donné le free float de 36,05%, la vélocité free float sur six mois est de 36,29% pour le premier semestre 2020.

Depuis le début de l’année 2016 (31/03/2016 : inclusion de l’action Leasinvest Real Estate dans l’indice BEL MID), l’action a enregistré un rendement en permanence supérieur à celui de l’indice, jusqu’à la fin de 2017. Depuis le début de l’année 2019, le rendement de l’action Leasinvest Real Estate a de nouveau suivi le rythme du rendement BEL MID, avec un rendement plus élevé pour l’indice BEL MID depuis le début de la crise corona.

Les deux indices EPRA (Belgique et Eurozone) ont clairement ressenti l’impact de la crise corona, entraînant une forte baisse au plus fort de la crise. Depuis lors, les deux indices se sont lentement redressés avec un rendement en permanence plus élevé pour l’indice EPRA Eurozone. Le rendement de l’action Leasinvest Real Estate est encore légèrement inférieur à celui de l’indice EPRA Belgium.

Calendrier financier

Rapport financier semestriel 2020	19/08/2020
Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2020)	17/11/2020
Résultats annuels 2020 (31/12/2020)	10/02/2021
Rapport financier annuel 2020	31/03/2021
Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2021)	17/05/2021
Assemblée annuelle des actionnaires	17/05/2021
Mise en paiement du dividende	25/05/2021
Rapport financier semestriel 2021	19/08/2021

RAPPORT IMMOBILIER

Marché immobilier sur le premier semestre de 2020

L’information sur le marché immobilier présentée ci-après contient des extraits des rapports sur le marché immobilier de Cushman & Wakefield pour le Grand-duché de Luxembourg et la Belgique, et de CBRE pour l’Autriche, reproduits avec leur consentement, et dont le contenu n’a pas été vérifié.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Marché de bureaux

Marché locatif : activité de niveau grâce aux méga-deals

Le take-up au 1H 2020 s’est élevé à 117.000 m², le marché n’étant pas préoccupé par un ralentissement de l’activité de bureaux au premier semestre. Deux méga-transactions de plus de 10.000 m² ont soutenu l’activité au deuxième trimestre (e.a. le ministère des Finances pour 16.742 m²). Cela met en évidence deux aspects actuels du marché : d’un, que la plupart des marchés sont viables pour les grands locataires, ce qui démontre la force du marché par son ampleur, et deux, le manque d’espace disponible où ceux qui recherchent de grandes surfaces doivent également considérer les marchés périphériques.

Environ 155.000 m² d’espace de bureaux sont considérés comme vacants sur un stock total de 4,40 millions de m². Ceci est inférieur au take-up annuel, ce qui démontre un manque d’espace disponible. Il en résulte un petit marché avec un taux de vacance de 3,5%. Les marchés du CDB, du Kirchberg, de Strassen et du district Gare enregistrent un taux de vacance inférieur à 2,0%.

Le marché locatif généralement solide et la dynamique de l’offre et de la demande soutiennent les valeurs locatives. Cela a conduit à une augmentation du premier loyer à un record de € 52/m²/mois (ex-TVA) dans le CDB.

Cloche d’Or a également enregistré une forte augmentation à € 34/m²/mois (ex-TVA) tout comme Kirchberg à € 42/m²/mois (ex-TVA). Les premiers loyers dans le quartier de la Gare restent à € 38/m²/mois (ex-TVA). Tous les autres marchés importants restent inchangés tout au long du deuxième trimestre 2020.

Marché de l’investissement : solide au premier trimestre, mais plus faible au deuxième trimestre

Bien que le premier trimestre ait été un trimestre d’investissement solide, il est demeuré beaucoup plus modeste au deuxième trimestre. € 270 millions de transactions au deuxième trimestre portent les volumes semestriels à € 1 milliard, avec un potentiel pour une autre année avec un chiffre d’affaires de € 2 milliards.

La plupart des transactions en 2020 étaient déjà prévues avant l’épidémie, ce qui exerce une pression sur l’activité d’investissement pour les prochains trimestres. Bien que les effets de la pandémie COVID-19 sur le marché des bureaux ne soient pas encore entièrement mesurables, ils semblent relativement modérés et la demande d’investissement demeure clairement présente. Les top yields sont restés stables après une baisse dans la plupart des sous-marchés au premier trimestre (reflétant une demande élevée et une forte activité avant l’épidémie), mais pourraient potentiellement augmenter à nouveau en raison de conditions de financement défavorables.

Marché retail

Marché locatif : La conservation de la date des soldes s’est avérée être un facteur de succès

La crise COVID-19 accélère le réalignement observé précédemment dans le secteur du retail. Le passage croissant à la vente au détail en ligne et le confinement observés pendant la partie majeure du deuxième trimestre ont entraîné une forte baisse de l’activité (tant en nombre d’opérations que sur les surfaces) au premier semestre 2020, où une moyenne limitée de

8 500 m² de take-up a été enregistrée, soit en dessous de la moyenne quinquennale (à l’exception de l’année exceptionnelle 2019). Les rues commerçantes et les centres commerciaux ont souffert plus que les parcs retail, bien que des signes encourageants récents aient été observés avec un nombre de visiteurs en légère hausse.

On observe une diminution des premiers loyers dans les centres commerciaux, tandis que celles des parcs retail demeurent stables. La tendance pour les mois à venir est une stabilisation à ces niveaux. Toutefois, selon l’évolution de la crise sanitaire, la situation peut être très différente avant la fin de l’année.

Néanmoins, le Luxembourg semble se redresser légèrement mieux que prévu, soutenu par sa forte économie et sa résilience historique.

Dans l’ensemble, le nombre de visiteurs a subi un impact négatif de la pandémie corona en raison de la peur des acheteurs du virus, et d’autre part, l’absence d’acheteurs dans certains districts en raison du télétravail.

Toutefois, le maintien de la date du début des soldes le 26 juin 2020 s’est avéré être une stratégie réussie, avec un nombre de visiteurs comparable à celui de l’année dernière, selon l’emplacement. Les résidents connaissent le timing, mais aussi les non-résidents de Belgique, de France et d’Allemagne ont beaucoup acheté, puisque les soldes n’y ont commencé que plus tard.

Les détaillants ont de toute façon atteint leur objectif, à savoir : disposer des liquidités nécessaires à l’achat de la prochaine collection.

Marché de l’investissement : faible activité, peu d’opportunités

Depuis le début de l’année, € 51 millions ont été investis dans des actifs retail. Il y a actuellement peu d’opportunités sur le marché et la crise COVID-19 pourrait affecter négativement la demande des investisseurs et dès lors freiner l’activité d’investissement. Les topyields dans les rues commerçantes sont de 3,25%, de 5,25% dans les centres commerciaux et de 6% dans les parcs retail.

Toutefois, si la situation persiste dans les mois à venir et que la demande des investisseurs reste faible, nous pourrions voir une légère augmentation des topyields dans les différents segments avant la fin de l’année.

BELGIQUE

Marché de bureaux

Marché locatif : un semestre plus faible en raison du méga take-up en 2019 et de la pandémie Covid-19

L’activité locative sur le marché bruxellois des bureaux a atteint 128.000 m² au premier semestre, l’un des semestres les plus faibles jamais enregistrés. Bien qu’une activité locative plus faible ait été prévue en raison d’un niveau de take-up notable en 2019, cette situation a été renforcée par l’épidémie COVID-19 et les mesures de confinement en conséquence. Le take-up a été soutenu, entre autres, par le déménagement attendu de la Commission européenne.

Les premiers loyers n’ont pas été affectés par le déclin de l’économie et restent à € 320/m²/an. Les loyers moyens pondérés ont même augmenté à environ € 190/m²/an. Le taux de vacance du marché total est encore faible de 7,60%, mais on s’attend à une légère augmentation en raison de la réception d’un nombre de nouveaux projets de bureaux. Le télétravail peut faire partie du travail futur, mais pas comme la seule solution. En outre, la distanciation sociale dans le contexte de la protection de la santé peut devenir partiellement structurelle. Peut-être que cela signifiera la fin des concentrations dans l’environnement de travail.

Comme toujours, le taux de vacance dans le CDB est beaucoup plus faible à 3,4% (2,9% au quatrième trimestre 2019 et 3,3% il y a un an), alors qu’il reste élevé dans les districts décentralisés (9,4%) et dans la périphérie (19,2%).

Le take-up dans les marchés régionaux a été relativement fort, mais surtout en Wallonie. Bien qu’il y ait eu un take-up inférieur en Flandre, un certain nombre de transactions importantes ont été enregistrées.

Les premiers loyers sont restés stables, la Flandre étant dirigée par Anvers (€ 165/m²/an).

Marché de l’investissement : volume le plus élevé jamais réalisé sur le marché des bureaux bruxellois

Au cours du premier semestre, le volume d’investissement le plus élevé jamais a été enregistré sur le marché des bureaux bruxellois, soit € 2,4 milliards (y compris l’opération historique concernant la Tour Financière / € 1,3 milliard). Au cours du premier semestre 2020, le plus grand nombre d’opérations (45) jamais réalisé en six mois a été enregistré. La plupart des transactions ont été lancées avant la pandémie et ont été conclues au premier

trimestre, ce qui reflète toujours la forte dynamique des dernières années. L’impact de la pandémie sur le marché de l’investissement s’est principalement fait sentir au deuxième trimestre avec 16 transactions totalisant € 340 millions, dont la vente de la Silver Tower pour plus de € 200 millions.

Les topyields n’ont pas changé depuis le trimestre précédent et s’élèvent à 4,0% suite à la forte demande et à l’activité avant la pandémie COVID-19. Le rendement à long terme a encore légèrement diminué pour s’établir à 3,50%.

En ce qui concerne les marchés régionaux, € 75 millions ont été investis en Flandre (y compris le MG Business Center à Gand). Le topyiel est toujours de 5,50%, bien qu’il reste à surveiller de près compte tenu de l’intérêt élevé pour les marchés régionaux des bureaux.

Marché retail

Marché locatif: les parcs retail se maintiennent

La crise COVID-19 accélère la réforme qui avait déjà été enregistrée dans le secteur retail. Le passage croissant à la vente au détail en ligne et le confinement pendant la majeure partie du deuxième trimestre ont entraîné une baisse de 15% de l’activité (tant en nombre d’opérations qu’en ce qui concerne les surfaces) au cours du premier semestre 2020, avec un take-up total de 140 000 m². Les rues commerçantes et les centres commerciaux ont souffert plus que les parcs retail, mais il y a des signes encourageants d’augmentation du nombre de visiteurs aujourd’hui (mais encore de 20% à 30% de moins que l’an dernier).

L’une des principales tendances qui a été notée au cours de cette période sans précédent est l’augmentation de la fréquentation de magasins de proximité pour des raisons éthiques et environnementales, ainsi que le soutien à l’économie locale.

Une légère correction des premiers loyers a été enregistrée presque partout en Belgique au cours du dernier trimestre, ce qui fut déjà le cas avant la crise sanitaire. Comme en témoignent les chiffres take-up, les rues commerçantes et les centres commerciaux sont plus impactés que les parcs retail, où les premiers loyers restent plus stables, soit avec une légère baisse. D’autres corrections sont attendues au cours des prochains mois alors que le marché continue de s’adapter à cette nouvelle réalité.

Marché de l’investissement : rendements stables pour les parcs retail

A ce jour, un volume d’investissement de € 300 millions a été enregistré, en baisse par rapport à la même période l’an dernier. La plupart des accords avaient déjà été négociés avant la crise sanitaire et il pourrait être plus difficile de conclure de nouvelles transactions dans le contexte actuel. Par conséquent, les volumes d’investissement seront inférieurs à ceux des années précédentes.

En raison de conditions financières moins attractives, les topyields ont connu une légère augmentation de 25 points de base en moyenne, à l’exception du segment des parcs retail où ils restent stables. En conséquence, les rendements sont maintenant de 3,75% pour les

principales rues commerçantes du pays, de 4,25% dans les principaux centres commerciaux et de 5,25% pour les parcs retail.

AUTRICHE

Marché de l’investissement

Le volume total des investissements dans l’immobilier commercial autrichien s’est élevé à € 1 milliard (-20% contre 1H19), dont le retail représentait 2%.

Composition & analyse du portefeuille immobilier

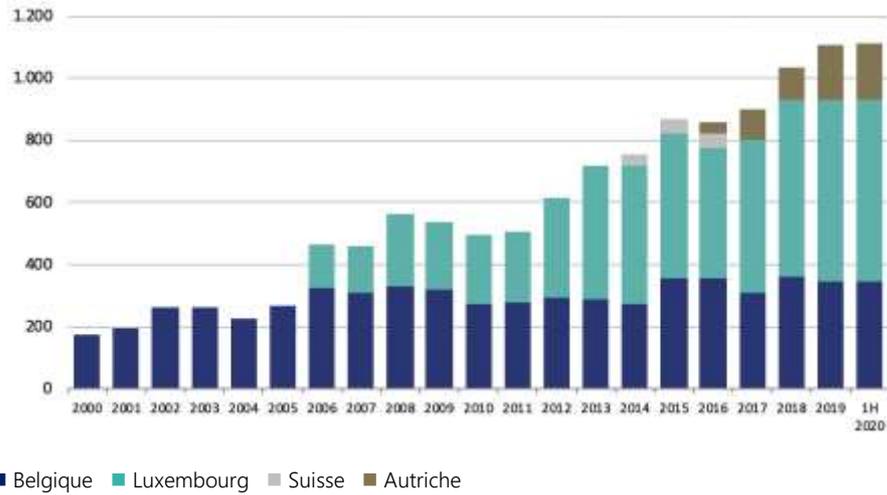
REPARTITION GEOGRAPHIQUE GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG – BELGIQUE - AUTRICHE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d’investis- sment (€ mio)	Part du portefeuille (%) < juste valeur	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rendement locatif < valeur d’investis- sment (%)	Taux d’occupa- tion (%)	Durée (ans)
Grand-duché de Luxembourg	563,24	573,02	50,78	33,27	5,91	5,81	93,87	3,39
Belgique	328,46	336,90	29,61	20,13	6,13	5,97	92,79	5,00
Autriche	181,01	185,54	16,32	9,92	5,48	5,35	100,00	5,30
Immobilier disponible à la location	1 072,71	1 095,46	96,71	63,31	5,90	5,78	91,05	4,26
Actifs détenus pour vente	0,00	0,00	0,00	0,00				
Projets Luxembourg	23,68	24,27	2,13	0,00				
Projets Belgique	12,79	13,11	1,15	0,00				
Total immeubles de	1 109,18	1 132,84	97,87	63,31				
IFRS 16 Right of use	4,23	0,00	0,00	0,00				
Total immeubles de placement (Incl. IFRS 16)	1 113,41	1 132,84	97,87	63,31				

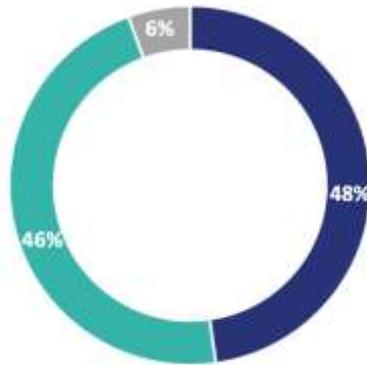
REPARTITION SELON LE TYPE D'IMMOBILIER

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investis- sement (€ mio)	Part du portefeuille (%) < juste valeur	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rendement locatif < valeur d'investis- sement (%)	Taux d'occupa- tion (%)	Durée (ans)
Retail								
Retail Luxembourg	299,88	303,09	27,04%	19,11	6,92%	6,30%	91,65%	4,01
Retail Belgique	50,41	51,67	4,54%	3,51	6,37%	6,76%	98,37%	1,21
Retail Autriche	181,01	185,54	16,32%	9,92	5,48%	5,34%	100,00%	5,30
Total retail	531,30	540,30	47,90%	32,54	6,12%	6,02%	94,71%	4,16
Bureaux								
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	241,00	247,01	21,73%	12,75	5,29%	5,16%	79,94%	3,16
Bureaux Bruxelles	192,08	196,88	17,32%	10,76	5,60%	5,46%	94,91%	5,50
Bureaux reste de Belgique	46,50	47,66	4,19%	3,07	6,60%	6,44%	85,32%	2,98
Total bureaux	479,58	491,55	43,24%	26,58	5,54%	5,41%	85,84%	4,76
Logistique/Semi-industriel								
Logistique/Semi-industriel Belgique	39,47	40,69	3,56%	2,79	7,07%	6,86%	98,22%	9,72
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	22,36	22,92	2,02%	1,41	6,54%	6,38%	100,00%	2,69
Total Logistique/Semi- industriel	61,83	63,61	5,57%	4,19	6,80%	6,61%	98,79%	7,46
Immeubles de placement								
Actifs détenus pour vente	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Immobilier disponible à la location	1 072,71	1 095,46	96,71%	63,31	5,90%	5,78%	91,05%	4,26
Right of use IFRS 16	4,23	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Projets Belgique	12,79	13,11	1,15%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Projets Grand-duché de Luxembourg	23,68	24,27	2,13%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Total immeubles de placement	1 113,41	1 132,84	100,00%	63,31	5,71%	5,59%	91,05%	4,26

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR

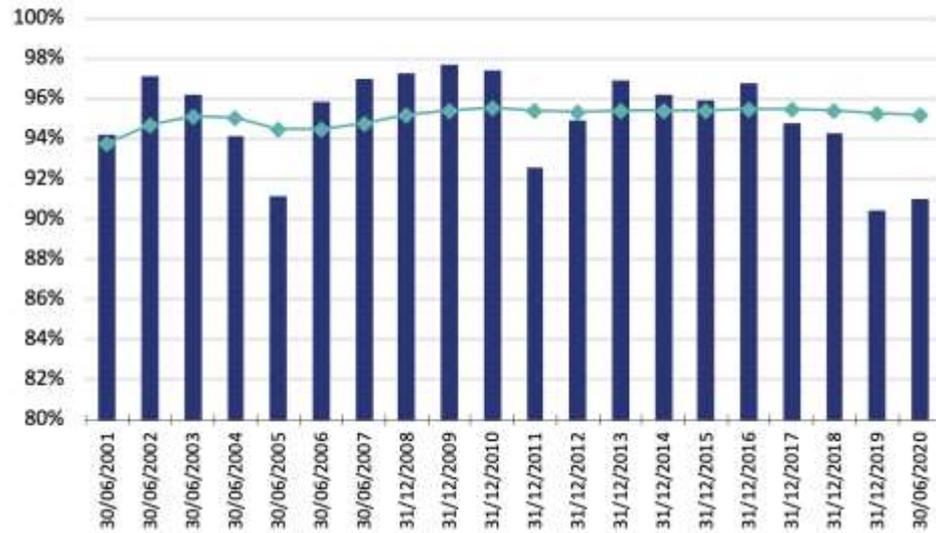


TYPE D'ACTIFS



■ Retail ■ Bureaux ■ Logistique

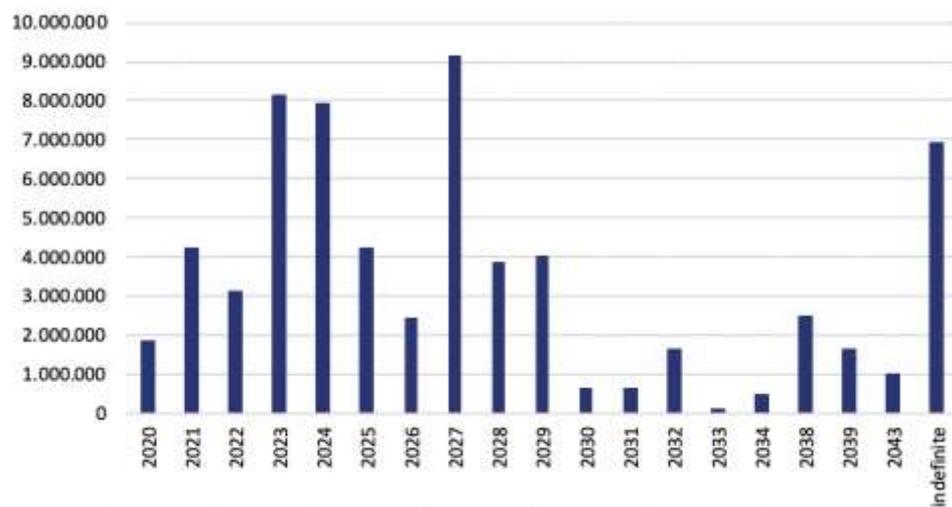
TAUX D’OCCUPATION



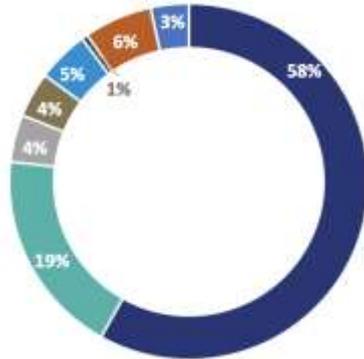
■ Taux d’occupation ■ Moyenne mobile (1)

(1) Une moyenne mobile est une valeur moyenne, basée sur une pondération du taux d’occupation actuel et les taux d’occupation précédents.

LOYERS VENANT A ECHEANCE (PREMIERE POSSIBILITE DE RESILIATION)



TYPE DE LOCATAIRES



- Vente en détail & vente en gros
- Services
- Secteur financier
- ICT
- Industrie
- Médical & Pharma
- Administrations & Non-profit
- Transport & Distribution

Conclusions de l’expert immobilier⁴

ACTUALISATION AU 30 JUIN 2020 DE L’ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE

CONCLUSIONS DE L’EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d’investissement et de la juste valeur du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2020.

Nos estimations ont été faites sur base des informations que vous nous avez fournies et que nous considérons comme exactes.

Notre méthode d’évaluation est basée sur la capitalisation du loyer du marché. Ensuite, nous corrigeons les valeurs ainsi obtenues en actualisant la différence entre les loyers actuels et les loyers de marché. Nous nous sommes basés sur des points de comparaison disponibles à la date de l’évaluation.

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

Nous nous permettons d’attirer votre attention sur les points suivants :

1. Le portefeuille comprend des parcs d’affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg et en Autriche.
2. Le taux d’occupation⁵ de l’ensemble du portefeuille (projets compris) s’élève à 91,05% (respectivement 94,23%, 86,95% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l’Autriche).
3. Le taux d’occupation de l’ensemble du portefeuille (hors projets) s’élève à 91,05% (respectivement 94,23%, 86,95% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l’Autriche).
4. La durée moyenne pondérée restante des baux en cours pour le portefeuille global s’élève à 17,03 trimestres ou 4,26 années. Nous ne tenons pas compte des projets et des biens ‘à vendre’.

Une valeur d’investissement de € 1.132.840.000 (un milliard cent trente-deux millions huit cent quarante mille euros) a été définie, avec respectivement une valeur d’investissement de

⁴ Les conclusions du rapport d’expertise ont été reprises avec l’accord de Cushman & Wakefield.

⁵ Le taux d’occupation est valable à la date de l’évaluation et ne tient donc ni compte de la disponibilité future (déjà connue ou non) ni des nouveaux contrats futurs (déjà signés ou non). Ce chiffre est calculé sur base de la formule suivante : (le loyer de marché de toutes les surfaces louées) / (loyer de marché du portefeuille complet).

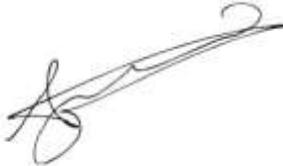
€ 350.010.000, € 597.290.000 et € 185.540.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

5. Une juste valeur totale de € 1.109.180.000 (un milliard cent neuf millions cent quatre-vingt mille euros) a été définie, avec respectivement une juste valeur de € 341.250.000, € 586.920.000 et € 181.010.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

6. IFRS 16 : la valeur du « droit d’utilisation/responsabilité locative » des 2 immeubles belges pour lesquels ce principe s’applique, en particulier The Crescent à Anderlecht et le Hangar 26/27 à Anvers, est respectivement de € 1.852.475 et € 2.366.935. Nous nous référons aux annexes pour un détail de ces calculs.

7. Covid-19 : conformément à la clause d’incertitude matérielle, une commission d’un mois de perte locative a été prévue sur la base des informations reçues (demandes de report de loyer ou demande de suspension des paiements de loyer de divers détaillants), celle-ci pour tous les immeubles retail du portefeuille en Belgique et au Luxembourg, à l’exclusion des détaillants alimentaires (e.a. Match branches Luxembourg, Carrefour Strassen et Delhaize à Schmiede et Pommerloch Shopping). La situation est surveillée de près par l’expert immobilier et d’autres corrections seront réévaluées au cours du prochain trimestre (Q2 2020).

Sur cette base, le rendement locatif du portefeuille global (projets et ‘biens à vendre’ inclus) en termes de valeur d’investissement est de 5,59% (respectivement 5,75%, 5,57% et 5,34% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien) et le rendement locatif du portefeuille global en termes de juste valeur est de 5,71% (respectivement 5,90%, 5,67% et 5,48% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien).



Gaetan Coppens
Senior Valuer
Valuation & Advisory

Ardalan Azari
Partner
Valuation & Advisory

ETATS FINANCIERS RESUMES

Les états financiers consolidés résumés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le conseil d’administration le **19 août 2020**.

Le rapport semestriel du conseil d’administration doit être lu ensemble avec les états financiers résumés de Leasinvest Real Estate. Les états financiers résumés ont fait l’objet d’une revue limitée par le commissaire.

TABLEAU DU RESULTAT GLOBAL

(en € 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs	29 141	32 377
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	-948	-202
RESULTAT LOCATIF NET	28 193	32 175
Récupération de charges immobilières	44	2
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1 449	2 856
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1 449	-2 856
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1 043	-1 170
RESULTAT IMMOBILIER	27 194	31 007
Frais techniques	-524	-469
Frais commerciaux	-600	-478
Charges et taxes sur immeubles non loués	-506	-838
Frais de gestion immobilière	-3 106	-2 905
Autres charges immobilières	-241	-348
CHARGES IMMOBILIERES	-4 976	-5 037
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	22 217	25 969
Frais généraux de la société	-1 426	-1 716
Autres revenus et charges d'exploitation	640	-7
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	21 431	24 246
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	795
Variations juste valeur des immeubles de placement	-6 254	214
RESULTAT D'EXPLOITATION	15 177	25 255
Revenus financiers	0	5 167
Charges d'intérêts nettes	-7 402	-6 238
Autres charges financières	-642	-656
Variations de la juste valeur des actifs et passifs	-37 533	2 173
RESULTAT FINANCIER	-45 577	446
RESULTAT AVANT IMPOT	-30 400	25 701
Impôts des sociétés	-285	-396
Exit tax		
IMPOT	-285	-396
RESULTAT NET	-30 685	25 305
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat net - part du groupe	-30 685	25 305

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en € 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
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	-2 338	-10 193
Autres éléments du résultat global	-2 338	-10 193
Intérêts minoritaires		
Autres éléments du résultat global – part du groupe	-2 338	-10 193
RÉSULTAT GLOBAL	-33 022	15 113
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat global – part du groupe	-33 022	15 113
RÉSULTAT NET	-30 685	25 305
A exclure		
- Résultat sur vente d’immeubles de placement	0	795
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 254	214
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-37 533	2 173
Résultat EPRA	13 103	22 124
RÉSULTATS PAR ACTION (en €) (1)	30/06/2020	30/06/2019
	(6 mois)	(6 mois)
Résultat global par action, part du groupe (1)	-5,57	2,55
Résultat global par action ayant droit au dividende	-5,57	2,55
Résultat net par action, part du groupe (1)	-5,18	4,27
Résultat net par action ayant droit au dividende	-5,18	4,27
Résultat EPRA* par action	2,21	3,73

(1) Basé sur le nombre d’actions à la date de clôture (30/06/2020).

BILAN CONSOLIDE

(en € 1 000)	30/06/2020	31/12/2019
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	1 196 190	1 226 032
Immobilisations incorporelles	0	0
Immeubles de placement	1 095 730	1 092 529
Autres immobilisations corporelles	1 219	1 133
Actifs financiers non courants	81 569	114 650
Créances de leasing financier	17 672	17 720
II. ACTIFS COURANTS	19 892	21 981
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	11 511	13 945
Créances fiscales et autres actifs courants	2 051	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 706	5 013
Comptes de régularisations	1 624	1 023
TOTAL DE L'ACTIF	1 216 082	1 248 013

(en € 1 000)	30/06/2020	31/12/2019
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	428 440	492 576
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	428 440	492 576
Capital	65 178	65 178
Primes d’émission	194 189	194 189
Rachat d’action propres	-12	-12
Réserves	199 769	183 321
Résultat net de l’exercice	-30 684	49 900
Ecart de conversion	0	0
II. INTERETS MINORITAIRES	0	0
PASSIF	787 642	755 438
I. PASSIFS NON COURANTS	632 883	492 019
Provisions	11	11
Dettes financières non courantes	558 768	425 771
- Etablissements de crédit	456 386	324 381
- Autres	102 382	101 390
Autres passifs financiers non courants	58 827	51 831
Impôts différés - passifs	15 278	14 406
II. PASSIFS COURANTS	154 758	263 418
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	127 514	235 149
- Etablissements de crédit	25 145	15 028
- Autres	102 369	220 121
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	13 677	16 061
- Exit tax	273	273
- Autres	13 404	15 788
Autres passifs courants	1 510	1 564
Comptes de régularisation	12 058	10 643
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 216 082	1 248 013

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(en € 1 000)	30/06/2020 (6 mois)	30/06/2019 (6 mois)
TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE	5 013	7 403
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	22 833	15 871
Résultat net	-30 685	25 305
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	52 525	-1 620
<i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i>	<i>694</i>	<i>-168</i>
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	31	27
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	948	201
- Impôts	-165	-296
- Impôts payées	-120	-100
<i>Autres éléments non monétaires</i>	<i>43 787</i>	<i>-2 385</i>
- Variation de la juste valeur des immeubles de	6 254	-214
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	37 533	-2 171
<i>Éléments non opérationnels</i>	<i>8 044</i>	<i>933</i>
- Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	0	-794
- Dividendes perçus	0	-5 068
- Reprise de produits et charges financiers	8 044	6 795
Variation du besoin en fonds de roulement	992	-7 814
<i>Mouvement des éléments de l'actif</i>	<i>2 017</i>	<i>-2 915</i>
<i>Mouvement des éléments du passif</i>	<i>-1 025</i>	<i>-4 899</i>
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-8 352	-1 809
Investissements	-8 352	-17 654
Immeubles de placement en exploitation	-8 352	-13 498
Projets de développement		
Immobilisations incorporelles et autres immob.		
Actifs financiers non courants	0	-4 155
Désinvestissements	0	15 845
3. Cash-flow d'activités de financement	-14 788	-17 287
Variation des passifs financiers et dettes financières	24 370	16 000
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	24 370	16 000
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers	0	0
Produits financiers reçus	0	99
Charges financières payées	-8 044	-6 894
Variation des capitaux propres	-31 114	-26 492
Variations des réserves	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-31 114	-26 492
TRESORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PERIODE	4 706	4 178

TABLEAU CONSOLIDE DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RESERVES

(en € 1 000)	Capital	Prime d’émission	Reserves	Résultat net de l’exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Bilan selon IFRS au 31/12/19	65 178	194 189	183 311	49 900	492 577	0	492 577
Distribution du dividende de l’exercice précédent			-31 115		-31 115		-31 115
Transfert résultat net 2019 vers les réserves			49 900	-49 900	0		0
Résultat global de l’exercice 2020 (6 mois)			-2 338	-30 684	-33 022		-33 022
Bilan selon IFRS au 30/06/20	65 178	194 189	199 758	-30 684	428 440	0	428 440

Fin juin 2020 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s’élèvent à € 428,44 millions (31/12/2019 : € 492,58 millions) ou € 72,3 par action (31/12/2019 : € 83,1).

La diminution des capitaux propres en comparaison avec fin 2019 est attribuable à la distribution du dividende sur 2019, en mai 2020, à concurrence de € 31,11 millions, et au résultat net négatif sur le premier semestre 2020 de € 30,68 millions. De plus, il y avait une réévaluation négative des produits dérivés détenus dans le cadre de la couverture efficace, de € 2,34 millions. Cette réévaluation est comptabilisée directement dans les capitaux propres conformément à l’IAS 39.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES

1 Base de présentation

Ces états financiers consolidés résumés intérimaires ont été établis conformément aux « International Financial Reporting Standards » (IFRS) tels qu’adoptés par l’Union Européenne. Ces états financiers consolidés résumés intérimaires sont rédigés conformément à la norme IAS 34 « Interim financial reporting ».

Pour l’établissement de ces états financiers consolidés résumés intérimaires les mêmes normes et méthodes comptables ont été utilisées que pour les états financiers au 31 décembre 2019, comme décrits dans la note 2 aux états financiers dans le Rapport financier annuel 2019, à consulter sur le site web www.leasinvest.be.

Le paragraphe suivant est ajouté à la section 3 Résultat locatif net :

Les remises locatives exceptionnellement accordées en période de crise économique, telles que la crise pandémique COVID-19 et le confinement lié, sont traitées comme une réduction des revenus conformément à la norme IFRS 9 (« impairment loss »).

Information sectorielle
Compte résumé des résultats consolidés (segmentation géographique)

(en € 1 000)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		TOTAL	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020 (6 mois)	30/06/2019 (6 mois)
(+) Revenus locatifs	9 808	11 254	14 723	18 088	4 609	3 034			29 141	32 376
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés										
(+/-) Charges relatives à la location	-27	-202	-157		-764				-948	-202
RESULTAT LOCATIF NET	9 781	11 052	14 566	18 088	3 845	3 034	0	0	28 193	32 174
(+) Récupération de charges immobilières	28	2	16						44	2
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	781	2 485	182	131	485	239			1 449	2 855
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-781	-2 485	-182	-131	-485	-239			-1 449	-2 855
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-594	-805	-445	-328	-5	-38			-1 043	-1 171
RESULTAT IMMOBILIER	9 215	10 249	14 138	17 761	3 840	2 996	0	0	27 194	31 006
(-) Frais techniques	-344	-280	-67	-104	-112	-84			-524	-468
(-) Frais commerciaux	-111	-183	-430	-257	-58	-37			-600	-477
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-164	-422	-343	-417	0	0			-506	-839
(-) Frais de gestion immobilière (1)	-2 702	-2 579	-255	-278	-149	-48			-3 106	-2 905

(-) Autres charges immobilières	-130	-212	-81	-92	-29	-43			-241	-347
CHARGES IMMOBILIERES	-3 451	-3 676	-1 176	-1 148	-348	-212	0	0	-4 976	-5 036
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	5 764	6 573	12 962	16 613	3 492	2 784	0	0	22 217	25 970
(-) Frais généraux de la société	-939	-1 264	-272	-330	-215	-122			-1 426	-1 716
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1 713	-63	-868	78	-205	-22			640	-7
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 539	5 247	11 821	16 360	3 071	2 639	0	0	21 431	24 246
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement				795					0	795
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-45	-2 901	-6 781	2 882	572	233			-6 254	214
RESULTAT D'EXPLOITATION	6 494	2 346	5 040	20 037	3 643	2 872	0	0	15 177	25 255
(+) Revenus financiers							0	5 167	0	5 167
(-) Charges d'intérêts							-7 402	-6 238	-7 402	-6 238
(-) Autres charges							-642	-656	-642	-656
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers							-37 533	2 173	-37 533	2 173
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0	-45 577	446	-45 577	446
RESULTAT AVANT IMPOT	6 494	2 346	5 040	20 037	3 643	2 872	-45 577	446	-30 400	25 701
(+/-) Impôts des sociétés							-285	-396	-285	-396
(+/-) Exit taxe									0	0
IMPOT	0	0	0	0	0	0	-285	-396	-285	-396
RESULTAT NET	6 494	2 346	5 040	20 037	3 643	2 872	-45 861	50	-30 684	25 305
Attribuable à :										
Intérêts minoritaires									0	0
Part du groupe									-30 684	25 305

(1) Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate et ses filiales belges au gérant Leasinvest Real Estate Management SA. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate pour les premiers 6 mois de l'exercice 2020 (€ 2,5 millions) € 1,2 million se rapporte au portefeuille luxembourgeois. La rémunération est néanmoins intégralement reprise dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.

Bilan consolidé résumé (segmentation géographique)

(en € 1 000)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		TOTAL	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
ACTIFS										
Immobilisations incorporelles	0	0							0	0
Immeubles de placement (incl. projets de développement, excl. location-financement)	327 793	325 827	586 922	587 042	181 015	179 660			1 095 730	1 092 529
Actifs détenus en vue de la vente									0	0
Autres actifs	108 132	142 783	8 544	10 312	3 676	2 389			120 353	155 484
ACTIFS PAR SEGMENT	435 925	468 610	595 466	597 354	184 691	182 049	0	0	1 216 083	1 248 013
PASSIFS										
Passifs financiers non courants							558 769	425 771	558 769	425 771
Passifs financiers courants							127 514	235 149	127 514	235 149
Autres passifs							101 631	94 517	101 631	94 517
PASSIFS PAR SEGMENT							787 914	755 437	787 914	755 437
CAPITAUX PROPRES									428 440	492 576

Information sectorielle par type d'immeuble

Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement et le droit d'utilisation pour certaines concessions, reconnu début 2019 suite à l'implémentation de la norme IFRS 16.

Pour le calcul des autres chiffres clés (les revenus locatifs, le rendement locatif, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée des baux) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

(en € 1 000)	Retail		Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		TOTAL	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives)	13 734	14 542	13 516	15 694	1 891	2 141	29 141	32 377
Juste valeur du portefeuille immobilier	531 301	452 755	520 269	537 437	61 832	64 902	1 113 402	1 055 094
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	540 297	459 812	533 149	550 791	63 611	66 261	1 137 057	1 076 864
Taux d'occupation	94,71%	96,58%	85,84%	92,87%	95,21%	94,82%	91,05%	94,66%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,12%	6,52%	5,54%	6,24%	7,12%	6,59%	5,90%	6,39%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,02%	6,42%	5,41%	6,09%	6,89%	6,46%	5,78%	6,26%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	10,11	4,04	4,09	3,35	3,84	8,28	4,26	3,97

3 Résultat locatif net

Les revenus locatifs ont diminué à € 28,5 millions par rapport aux € 31,7 millions au 30 juin 2019. La principale raison en est la crise Covid-19 pour laquelle des concessions ont été accordées aux locataires pendant la période confinement total. En outre, il y a également une diminution des revenus locatifs en raison de la rotation des actifs au cours de l’exercice précédent.

(en € 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs		
Loyers	28 548	31 729
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-6	73
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-95	-152
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	10	53
Redevances de location-financement et similaires	683	674
TOTAL	29 140	32 377
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur actifs loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-947	-202
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	-947	-202
RÉSULTAT LOCATIF NET	28 193	32 175

4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

La juste valeur⁶ du portefeuille immobilier détenu en direct a augmenté et s'élève à € 1 113,4 millions fin juin 2020 par rapport aux € 1 110,2 millions fin décembre 2019.

(en € 1 000)	Immobilier disponible à la location		Projets de développement		Total Immeubles de placement	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Solde à la fin de l'exercice précédent	1 080 207	992 510	12 322	11 727	1 092 529	1 004 237
Investissements	7 791	16 275	561	323	8 352	16 598
Désinvestissements	0	-54 668			0	-54 668
Effets de change	0				0	0
Acquisitions d'immobilier	0	121 274			0	121 274
Transferts des/(aux) autres rubriques	-23 740	0	23 740		0	0
Augmentation/(diminution) de la	-4 986	584	-153	272	-5 139	856
Rights of use (IFRS 16)	-12	4 231			-12	4 231
Solde en fin de période	1 059 260	1 080 207	36 470	12 322	1 095 730	1 092 529

Créances location-financement		Total immeubles de placement et créances location-financement		Actifs détenus en vue de la vente		Total immeubles de placement, créances location-financement et actifs détenus en vue de la vente	
30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
17 720	17 796	1 110 248	1 022 033	0	0	1 110 248	1 022 033
		8 352	16 598			8 352	16 598
		0	-54 668			0	-54 668
		0	0			0	0
		0	121 274			0	121 274
		0	0			0	0
-48	-76	-5 187	780			-5 187	780
		-12	4 231			-12	4 231
17 672	17 720	1 113 401	1 110 248	0	0	1 113 401	1 110 248

⁶ Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS.

5 Information sur la dette financière

Au 30/06/2020 les dettes financières ont augmenté à concurrence de € 24,4 millions en comparaison avec fin 2019. Cette augmentation s’explique principalement par la distribution du dividende de mai 2020 (€ 31,1 millions).

La rubrique autres emprunts (à long et à court terme) comprend € 120,9 millions d’emprunts obligataires émis par Leasinvest Real Estate en 2013 et 2019.

Les lignes de crédit confirmées (exclus les € 120,9 millions d’emprunts obligataires et les € 81,8 millions de papier commercial) s’élèvent à € 624 millions (fin 2019 : € 624 millions) fin juin 2020.

6 Calcul et commentaire du taux d’endettement

Suite à l’article 24 de l’AR du 13 juillet 2014 la SIR publique doit établir un plan financier avec un schéma d’exécution si le taux d’endettement consolidé dépasse 50%, dans lequel elle présente un aperçu des mesures qui seront prises pour éviter que le taux d’endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés.

Sur ce plan financier un rapport spécial est établi par le commissaire, dans lequel ce dernier confirme avoir vérifié la manière dont ce plan a été établi, notamment en ce qui concerne ses bases économiques, et que les chiffres repris dans ce plan correspondent à ceux de la comptabilité de la SIR publique.

Les directives générales du plan financier sont reprises dans les rapports financiers annuels et semestriels. Dans ces rapports financiers annuels et semestriels il est décrit et justifié comment le plan financier a été exécuté au cours de la période concernée et comment la SIR publique exécutera le plan dans le futur.

Aperçu du taux d’endettement

Comme commenté dans le tableau ci-dessous, le taux d’endettement de Leasinvest Real Estate est en général resté en-dessous des 50% dans le passé jusqu’en 2011, mais a franchi le cap de 50% à partir de 2012 suite à l’exécution du programme d’investissement des dernières années (plus spécifiquement dans le cadre du développement et de la vente consécutive de l’immeuble de bureaux Bian au Luxembourg, de l’investissement dans les certificats immobiliers émis par Porte des Ardennes Schmiede SA et Porte des Ardennes Pommerlach SA pour le refinancement des centres commerciaux Knauf situés à Schmiede et à Pommerloch, de l’acquisition de l’immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal, du développement du projet Royal20 livré, de l’acquisition de l’immeuble Mercator, de l’acquisition des immeubles à Stadlau et de l’investissement supplémentaire dans la SIR Retail Estates et les projets de redéveloppement en cours Montoyer 63, Treesquare et retailpark Strassen). En 2018 une augmentation de capital de € 84 millions a été réalisée, avec un effet positif sur le taux d’endettement. Cependant, des investissements supplémentaires ont été réalisés par l’acquisition de Montoyer 14, EBBC A&C, Hangar 26/27, les immeubles sous-jacents de « Immo Lux Airport » et deux parcs retail à Vösendorf en

Autriche. D’autre part, les immeubles Kennedy au Luxembourg et Riverside en Belgique ont été vendus au cours de l’année 2019.

De son côté, le premier semestre 2020 a été marqué par la crise Corona, qui a également touché Leasinvest dans une mesure importante. D’une part, nous avons été obligés de faire un certain nombre de concessions à nos locataires en termes de revenus locatifs, ce qui a entraîné moins de revenus EPRA (et donc de revenus en espèces) que prévu. D’autre part, la SIR Retail Estates a été impactée de manière beaucoup plus importante que Leasinvest, ce qui a causé le cours de l’action de diminuer fortement sur la bourse Euronext Brussels. Leasinvest détenant une participation de 10,7% dans Retail Estates, et celle-ci étant valorisée au cours de bourse à la date de clôture du bilan, une dépréciation de € 32 millions a dû être comptabilisée sur cette participation, ce qui a augmenté le ratio d’endettement. Combiné à la distribution du dividende pour l’exercice 2019 en mai au deuxième trimestre 2020, le ratio d’endettement est dès lors passé à 58,07%.

Exercice	Taux d’endettement	Note
2020	58,07%	(*)
2019	54,78%	
2018	53,53%	
2017	57,14%	
2016	58,05%	
2015	58,03%	
2014	54,27%	
2013	53,53%	
2012	56,19%	
2011	47,29%	
2010	44,13%	
2009	47,61%	
2008	52,06%	
2007	40,93%	(*)
2006	44,15%	(*)
2005	32,23%	(*)
2004	41,06%	(*)
2003	41,38%	(*)
2002	44,94%	(*)

(*) Clôture au 30/06

Evolution du taux d’endettement à long terme

Le conseil d’administration considère un taux d’endettement de maximum 50%-55% comme étant optimal et dans l’intérêt des actionnaires de Leasinvest Real Estate et ceci, tant au niveau du rendement et du résultat net par action, que pour tempérer les risques de liquidité et de solvabilité.

Avant chaque investissement l’impact sur le taux d’endettement est examiné, et le projet n’est éventuellement pas retenu s’il influencerait unilatéralement de façon trop négative le taux d’endettement.

Sur base du taux d’endettement de 58,07% au 30 juin 2020, Leasinvest Real Estate a un potentiel d’investissement proportionnel sur base de financement par dettes de € 240 millions sans pour autant dépasser le taux d’endettement de 65%, et un potentiel d’investissement de € 59 millions sans dépasser le taux d’endettement de 60%.

Evolution du taux d’endettement à court terme

Chaque trimestre la projection du taux d’endettement est présentée au conseil d’administration lors de la présentation du budget en fonction des résultats estimés et des acquisitions et désinvestissements prévus. Sur base de ces éléments une projection est faite pour les années à venir.

Au cours des prochains mois nous prévoyons une diminution du taux d’endettement.

Autres éléments qui influencent le taux d’endettement

L’évaluation du portefeuille immobilier a un impact direct sur le taux d’endettement. A présent aucune indication d’une évolution fort négative n’existe dans le marché, mais nous veillons aux conséquences potentielles de la crise Corona, en premier lieu en ce qui concerne le secteur retail. Le risque est également tempéré par la diversification géographique et sur base du type d’immeubles du portefeuille de Leasinvest Real Estate. S’ils se produisaient quand-même des diminutions de valeurs substantielles dans le portefeuille immobilier, qui causeraient un dépassement du taux d’endettement de de 65% de la SIR, Leasinvest Real Estate pourrait passer à la vente d’un nombre de ses immeubles afin de remédier à la situation.

Le conseil d’administration ne juge pas nécessaire de prévoir des mesures additionnelles afin d’éviter que le taux d’endettement ne dépasse 65%.

7 Définition de la juste valeur des actifs et passifs par niveau

Les actifs et passifs évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale, peuvent être présentés sous trois niveaux (1-3) qui correspondent chacun à un niveau de données observables de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur du Niveau 1 sont définies sur base des cours (non ajustés) observables sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques ;
- Les évaluations de la juste valeur du Niveau 2 sont définies sur base des données observables concernant l'actif ou le passif évalué autres que les données de niveau 1, tant directement (c.à.d. comme des prix) qu'indirectement (c.à.d. qui découlent des prix) ;
- Les évaluations de la juste valeur du Niveau 3 sont définies sur base de techniques d'évaluation qui comprennent des données pour l'actif ou le passif qui ne sont pas basées sur des données d'entrée observables (données non observables).

Concrètement la société fait appel pour l'évaluation des crédits à des données de marché comparables telles qu'une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l'évolution de la marge sur les crédits sur base de données observables comparables récentes.

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, les évaluations des différentes contreparties bancaires ont été reprises, ce qui faut qu'une description détaillée des données, telle que requise sous le niveau 3 n'est pas possible. Cependant, ces instruments ont été classifiés sous le niveau 2 vu que nous calculons un « CVA » ou un « DVA » sur ces évaluations reçues, et ceci, sur base de données qui sont une approximation du risque de crédit sous-jacent. L'évaluation de l'emprunt obligataire privé s'est faite sur base d'une approximation d'un spread CDS observable et de l'évolution du taux de référence Euribor correspondant.

Le leasing financier est évalué sur base d'une méthode d'actualisation des flux de trésorerie (« discounted cash flow »).

Informations sur la juste valeur :

Aucun transfert entre les rubriques n’a eu lieu en 2020 en comparaison avec le 31/12/2019.

Au 30 juin 2020 (en € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d’autres SIR/certificats immobiliers	80 944			80 944	80 944
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur		182		182	182
Créances de location-financement					
- Autre	443		17 672	443	443
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		11 511		11 511	11 511
Créances fiscales et autres actifs courants		2 051		2 051	2 051
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 706			4 706	4 706
Comptes de régularisation		1 624		1 624	1 624
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		456 386		456 386	456 386
- Autre		102 382		102 382	102 382
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
- Autres instruments financiers dérivés via d’autres composants des capitaux propres		54 204		54 204	54 204
- IFRS 16		4 623		4 623	4 623
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		25 145		25 145	25 145
- Autre		102 369		102 369	102 369
Autres passif financiers courants					
- Autres instruments financiers dérivés via d’autres composants des capitaux propres					
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Exit taxe		273		273	273
- Autre		13 404		13 404	13 404
Autres passifs courants					
Comptes de régularisation		12 058		12 058	12 058

Fin 2019 (en € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d’autres SIR/certificats immobiliers	113 376	0		113 376	113 376
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur		832		832	832
Créances de location-financement			17 720	17 720	17 720
- Autre	443			443	443
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		13 945		13 945	13 945
Créances fiscales et autres actifs courants		2 000		2 000	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 013			5 013	5 013
Comptes de régularisation		1 023		1 023	1 023
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		324 381		324 381	324 381
- Autre		101 390		101 390	101 390
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
- Autres instruments financiers dérivés via d’autres composants des capitaux propres		47 196		47 196	47 196
-IFRS 16		4 636		4 636	4 636
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		15 028		15 028	15 028
- Autre		220 121		220 121	220 121
Autres passif financiers courants					
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Exit taxe		273		273	273
- Autre		15 788		15 788	15 788
Autres passifs courants		1 564		1 564	1 564
Comptes de régularisation		10 643		10 643	10 643

Rapport du commissaire aux actionnaires de Leasinvest Real Estate SCA sur l’examen limité des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés clos le 30 juin 2020 et pour la période de six mois se terminant à cette date

Introduction

Nous avons effectué l’examen limité du bilan consolidé résumé de Leasinvest Real Estate SCA (la “Société”), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2020, ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, le tableau du résultat global, le tableau de variations des capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 1.216.082 milliers et une perte consolidée pour la période de six mois de € 30.685 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés conformément à l’International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire (“IAS 34”) approuvé par l’Union Européenne relèvent de la responsabilité de l’organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d’exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés, basé sur notre examen limité.

Etendue de l’examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d’informations financières intermédiaires effectué par l’auditeur indépendant de l’entité ». Un examen limité de l’information financière intermédiaire comprend la réalisation d’entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l’application de revues analytiques ainsi que d’autres travaux. L’étendue de ces travaux est très inférieure à celle d’un audit effectué conformément aux normes internationales d’audit (ISA’s) et, en conséquence, ne nous permet pas d’obtenir l’assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu’un audit permettrait d’identifier. En conséquence, nous n’exprimons pas d’opinion d’audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n’avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ci-joints n’ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l’Union Européenne.

Paragraphe d'observation – Covid-19

Sans remettre en cause notre opinion sur l'examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier semestriel concernant les conséquences sur les résultats du Groupe des mesures prises à l'égard du virus Covid-19. L'évolution permanente concernant le virus Covid-19, génère une incertitude importante. L'impact de ces développements sur le Groupe est décrit dans le rapport financier semestriel et plus spécifiquement dans le chapitre « Principaux risques et incertitudes » concernant les risques et incertitudes pour le Groupe résultant des mesures prises à l'égard du virus Covid-19.

Bruxelles, le 19 août 2020

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par



Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri
Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(Signature), o=BE
Datum: 2020.08.19 09:05:29
+0200

Joeri Klaykens*
Partner
*Agissant au nom d'une srl

ANNEXE I :

Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA au 30/06/2020⁷

RÉSULTAT EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	-30 684	25 305
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	-5,18	4,27
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	-43 787	3 182
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-6 254	214
(ii) Résultat sur vente d’immeubles de placement	0	795
(iii) Résultat sur vente d’autre immobilier	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers et des actifs financiers non courants	-37 533	2 173
Résultat EPRA	13 103	22 124
Nombre d’actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
Résultat EPRA par action (en €)	2,21	3,73

⁷ Ces chiffres n’ont pas été audités par le commissaire.

EPRA NAV

EPRA NAV (€ 1 000)	30/06/2020	31/12/2019
NAV selon les états financiers	428 439	492 577
NAV par action selon les états financiers (en €)	72,3	83,1
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	54 022	46 364
(v.a) Impôts différés	15 278	14 406
EPRA NAV	497 739	553 347
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NAV par action (en €)	83,98	93,37

EPRA NNAV (VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET)

EPRA Valeur de l'Actif Triplement Net (€ 1 000)	30/06/2020	31/12/2019
EPRA NAV	497 739	553 347
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-54 022	-46 364
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-4 499	-3 177
EPRA NNAV	439 218	503 806
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAV par action (en €)	74,1	85,0

EPRA NIR (RENDEMENT INITIAL NET) & EPRA TOPPED UP NIR (RENDEMENT INITIAL NET AJUSTE)

EPRA Rendement Initial Net (NIR) et Rendement Initial Net Ajusté (NIR ajusté) (€ 1 000)		30/06/2020	31/12/2019
Immeubles de placement et actifs détenus pour vente		1 113 402	1 110 249
A exclure :			
Projets de développement		-36 470	-12 322
Immeubles disponibles à la location		1 076 932	1 097 927
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		22 746	23 279
Valeur acte en main de l’immobilier disponible à la location	B	1 099 678	1 121 206
Revenus locatifs bruts annualisés		63 311	63 840
Charges immobilières annualisées		-10 840	-11 410
Revenus locatifs nets annualisés	A	52 471	52 430
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres avantages		85	-224
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	52 556	52 206
EPRA NIR	A/B	4,77%	4,68%
EPRA Topped up NIR	C/B	4,78%	4,66%

EPRA TAUX DE VACANCE*

EPRA Taux de vacance* (€ 1 000)		30/06/2020			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		152 132	104 025	215 568	471 725
VLE des surfaces inoccupées	A	4,18	0,05	1,77	6,00
VLE du portefeuille total	B	29,53	4,06	33,35	66,94
EPRA Taux de vacance*	A/B	14,16%	1,23%	5,31%	8,96%

EPRA Taux de vacance* (€ 1 000)		31/12/2019			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		156 390	104 025	215 568	475 983
VLE des surfaces inoccupées	A	5,53	0,12	0,86	6,51
VLE du portefeuille total	B	31,12	4,04	33,17	68,33
EPRA Taux de vacance*	A/B	17,77%	2,97%	2,59%	9,53%

EPRA COST RATIO

EPRA Cost ratio (€ 1 000)		30/06/2020	30/06/2019
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-1 043	-1 170
Charges immobilières		-4 977	-5 037
Frais généraux de la société		-1 426	-1 716
Autres charges et revenus opérationnels		640	-7
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-6 806	-7 930
Coûts directs de la vacance locative		506	838
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-6 300	-7 092
Revenus locatifs	C	29 141	32 377
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-23,36%	-24,49%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-21,62%	-21,90%

ANNEXE II :

Détail des calculs des autres indicateurs de performance alternatifs au 30/06/2020⁸

RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
Résultat sur vente des immeubles de placement	0	795
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 383	37
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	-872	177
Résultat sur Portefeuille	-6 255	1 009

RESULTAT NET – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	30/06/2020	30/06/2019
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	-30 684	25 306
Nombre d’actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Résultat Net – part du groupe par action	-5,18	4,27

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)	30/06/2020	31/12/2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	428 439	492 577
Nombre d’actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Valeur de l’actif net (JV) part du groupe par action	72,3	83,1

⁸ Ces chiffres n’ont pas été audités par le commissaire.

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)	30/06/2020	31/12/2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	428 439	492 577
Valeur d’investissement des immeubles de placement au 30/06 (€ 1000)	1 137 058	1 133 836
Juste valeur des immeubles de placement au 30/06 (€ 1000)	1 113 402	1 110 249
Différence Valeur d’Investissement – Juste valeur au 30/06 (€ 1000)	23 656	23 587
TOTAL	452 095	516 164
Nombre d’actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Valeur de l’Actif Net (VI) part du groupe par action	76,3	87,1

VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS A PERIMETRE CONSTANT (‘LIKE-FOR-LIKE’)

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant (‘like-for-like’)	30/06/2020 vs. 30/06/2019	30/06/2019 vs. 30/06/2018
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1 000)	32 402	27 911
Variations à exclure 2019 - 2020	-336	2 111
- Variations suite aux acquisitions	2 697	2 447
- Variations suite aux désinvestissements	-3 033	-336
Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	29 232	32 402
Variation like for like (€ 1 000)	-2 834	2 380
Variation like for like (%)	-8,7%	8,5%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %

Coût de financement moyen en %	30/06/2020	31/12/2019
Charges d’intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-13 442	-12 214
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-1 065	-1 156
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-14 507	-13 370
En-cours de dette moyenne pondéré (€ 1 000)	631 762	625 042
Coût de financement moyen en %	2,30%	2,14%

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat global – part du groupe (montant par action)	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	-30 684	25 305
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-2 338	-10 193
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de cash-flow telles que définies dans le référentiel IFRS	-2 338	-10 193
Résultat global – part du groupe	-33 022	15 113
Nombre d’actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Résultat global – part du groupe par action	-5,57	2,55

Carte d’identité Leasinvest Real Estate

Société immobilière réglementée publique de droit belge	Leasinvest Real Estate SCA
Forme légale	Société en commandite par actions
Siège social	Route de Lennik 451, 1070 Bruxelles, Belgique
Siège administratif	Schermerstraat 42, 2000 Anvers, Belgique
Contact	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	www.leasinvest.be
RPM	Bruxelles
TVA	BE 0436.323.915
Date de constitution	8 juin 1999, publication MB 26 juin 1999 (transformation en sicafi) (nr. 990626-330) 6 novembre 2014, publication MB 3 décembre 2014 (transformation en société immobilière réglementée) (n° 20141203-14216372)
Durée	Illimitée
Exercice	1 janvier – 31 décembre
Cotation	NYSE Euronext Brussels, Bel MID
Liquidity provider	Banque Degroof Petercam
Service financier	Agent principal de paiement Banque Delen
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d’Entreprises, représentée par réviseur d’entreprises agréé Joeri Klaykens
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield – Stadim – Oerag
Surveillance	FSMA

Ce rapport financier semestriel est disponible sur www.leasinvest.be.

Vous pouvez commander un exemplaire imprimé en vous enregistrant sur www.leasinvest.be.

Siège social

The Crescent

Route de Lennik 451

BE-1070 Bruxelles

Siège administratif

Schermerstraat 42

BE-2000 Anvers

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be

RPM : 0436.323.915

Code ISIN BE0003770840

LEI 549300BPHBCHEODTG670