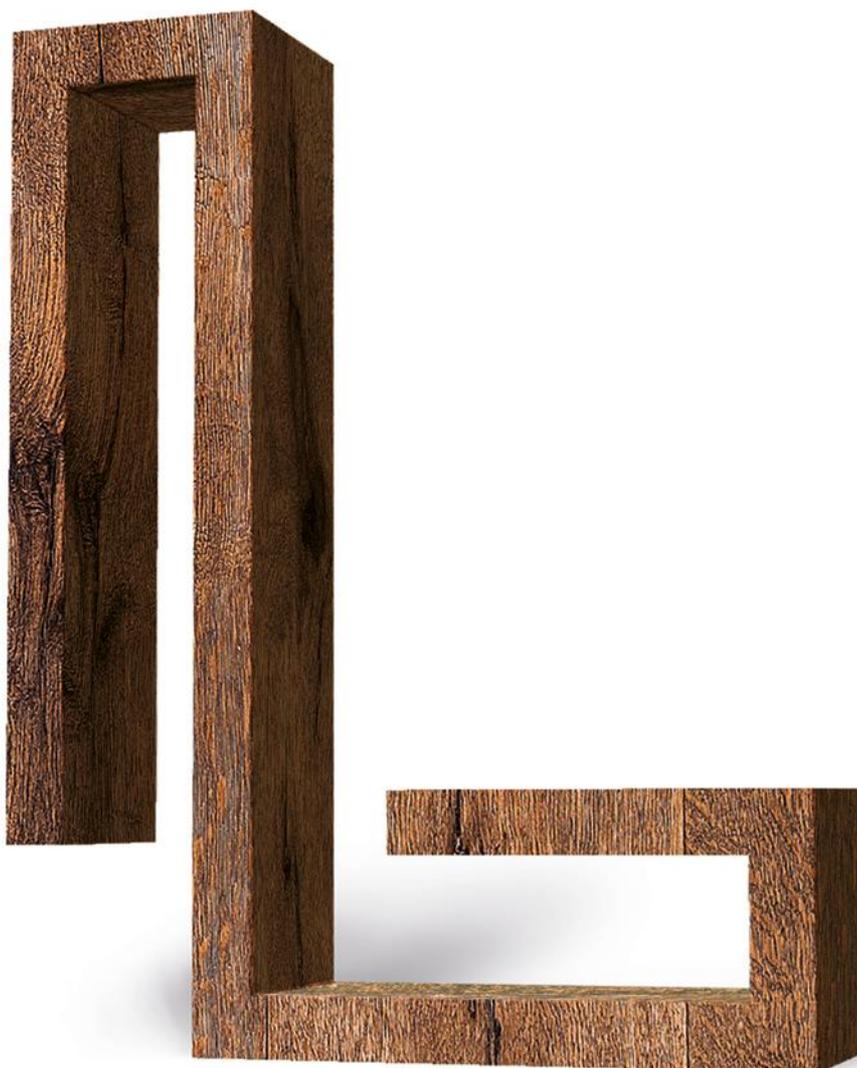


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Commentaire du gérant sur Q1 2021



Information
réglementée sous
embargo jusqu'au
17/05/2021 – 7h30



COMMENTAIRE DU GÉRANT SUR Q1 2021

DONNEES CLES

Pour Q1 2021 nous enregistrons les données clés suivantes :

- Le résultat EPRA¹ S'élève fin mars 2021 à € 7,2 millions, soit en ligne avec fin mars 2020 (€ 7,3 millions)
- Le taux d'occupation augmente de 91,62% (31/12/2020) à 92,05%
- Le coût de financement diminue à 2,23% (2020 : 2,35%)
- Le taux d'endettement diminue de 55,58% fin 2020 à 54,56%
- Proposition d'approbation de la distribution du dividende sur l'exercice 2020 de € 5,25 brut par action (même distribution de dividende que pour l'exercice 2019) dont l'approbation est soumise à l'assemblée générale qui se tiendra à 16h.



MICHEL VAN GEYTE CEO :

« Nous ressentons la fin de la crise par le début de nouvelles négociations qui mènent déjà des fois à de nouvelles locations ou un intérêt pour louer. L'envie de faire du shopping et de retourner au bureau est clairement là maintenant que la fin de la crise corona s'approche, ce qui nous réjouit, surtout l'optimisme qui en résulte. C'est déjà un point de départ positif pour la nouvelle direction que Leasinvest 2.0. prendra. »

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

Rapport d'activités

Le 12 mai 2021 Leasinvest a annoncé entrer dans une 'business combination' avec Extensa Group, qui résultera en un investisseur immobilier-promoteur mixte, spécialisé dans les marchés belges et Luxembourgeois. Cette 'business combination' est encore sous réserve d'approbation à l'assemblée générale extraordinaire planifiée mi-juillet 2021. Suite à cette 'business combination', Leasinvest renoncera également volontairement au statut de SIR.

Pour plus d'information sur cette opération, nous renvoyons au communiqué de presse du 12 mai 2021, disponible sur le site web www.leasinvest.be.

Développements

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Centre commercial Knauf Pommerloch

Pour le centre commercial Knauf Pommerloch situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg près de la frontière belge, une partie du nouveau parking, l'entrée de la galerie côté Bastogne et les nouvelles surfaces commerciales ont été ouvertes fin 2020 et mises à disposition des visiteurs. La réception finale du parking prévue en Q1 2021 a été postposée en Q2, mais le parking est déjà opérationnel.

Après l'ouverture du magasin New Yorker de 1 250 m², la société a conclu des négociations avec 2 grands distributeurs, à savoir Foot Locker pour 476 m², ou le plus grand Foot Locker au Luxembourg et Fressnapf 600 m², grande chaîne de magasins allemande à Petfood, qui prouve une fois de plus l'attrait du centre commercial.

Depuis la levée (19/04/2021) des restrictions de mouvements appliquées aux Belges, nous avons constaté une augmentation significative du nombre de visiteurs : +7% en semaine et une augmentation de 65% le premier week-end. Le week-end du 1er mai, les deux centres commerciaux ont eu le même nombre de visiteurs que pendant les vacances de Noël.



Centre commercial Knauf Schmiede

Les gros travaux de rénovation, avec 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 avec une galerie rénovée de l'intérieur avec 2 nouveaux kiosques Fred's et Leonidas, ainsi qu'une aire de jeux dédiée aux enfants. La réception de l'extension et l'occupation des espaces commerciaux sont prévues en Q1 2022. Ces travaux comprennent une offre commerciale étendue, un nouveau concept horeca et une zone réservée aux activités et au divertissement des familles.

Entre-temps, les travaux de démolition de la zone 2 sont terminés. La nouvelle partie du bâtiment a débuté au cours de Q1 2021 avec les travaux de démolition et l'installation des fondations du bâtiment avec une ouverture prévue en Q2 2022.

Depuis le 19/04/2021, le nombre de visiteurs du centre commercial Schmiede a encore plus augmenté que pour Pommerloch : + 43% en semaine et le double au cours du premier week-end. Les chiffres des 1er et 2 mai ont même dépassé ceux de 2019 pour les deux centres commerciaux.



Parc d'affaires EBBC, actuellement Moonar

Le parc d'affaires EBBC, rebaptisé Moonar, est entièrement repositionné et deviendra le nouveau Campus 'Corona-proof' du Luxembourg. Un concept mettant l'accent sur la communauté ('community'), les espaces verts et l'environnement extérieur, différents endroits de rencontre, tels que des librairies, un café-bar et un nouveau pavillon. Le budget de rénovation est estimé à € 34 millions et la réception finale est prévue au cours de l'année 2023. Un nombre d'espaces vacants ne sont plus présentés sur le marché locatif afin de pouvoir entamer et poursuivre la rénovation en phases. Entre-temps, les premières négociations ont commencé avec des locataires potentiels.



Mercator, Route d'Arlon

Mercator est également rebaptisé High 5 ! L'immeuble, actuellement occupé à 52%, est en cours de rénovation et d'adaptation aux besoins d'un public jeune et dynamique. Les espaces vacants seront complètement dépouillés et rénovés. Leasinvest y installera un bureau modèle et y établira son siège luxembourgeois.



BELGIQUE

Bruxelles – Immeuble de bureaux Monteco (Montoyer 14)

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 la première construction haute à ossature bois et de devenir la référence de la nouvelle génération d'immeubles recyclables durables.

Après l'obtention du permis de construire, les travaux de démolition ont débuté fin 2020, après quoi la nouvelle construction pourra débuter en Q2 2021. La réception du nouveau bâtiment est prévue pour l'été 2022.

Entre-temps, la commercialisation de ce projet a commencé et il y a des négociations avancées avec un locataire potentiel pour l'ensemble.

Anvers - Hangar 26/27

Ensemble avec le bureau d'architectes danois CF Moller un projet mixte haut de gamme a été développé, avec extension des bureaux et retail, avec une attention particulière accordée à l'accessibilité entre les espaces privatifs et l'espace public des quais, à cet endroit particulier et unique dans la ville.

Le permis de rénovation de la façade a depuis été accordé et l'exécution de ces travaux aura lieu entre avril et octobre 2021. En conséquence, le bâtiment existant sera entièrement rénové d'ici la fin de 2021, après quoi l'expansion du bâtiment peut être commencée. La demande de permis pour cela est en pleine préparation.



Locations

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation a augmenté à 92,05% (91,62% fin 2020), suite à la conclusion de nouveaux baux et des renouvellements de baux existants.

LOCATIONS

Grand-duché de Luxembourg

Comme déjà indiqué ci-dessus, l'immeuble de bureaux Mercator/High 5! subit actuellement un rebranding, avec la rénovation des espaces communs et des bureaux vacants. Des négociations sont en cours pour la location en Q3 2021 de l'ensemble du 3ème étage ($\pm 1.900 \text{ m}^2$).

Dans le centre commercial Knauf Pommerloch un nouveau contrat locatif a été conclu avec Fressnapf, actif dans les aliments pour animaux.

Belgique

En ce qui concerne la partie retail du Brixton Business park, des négociations avec des locataires potentiels sont en cours pour l'espace antérieurement occupé par Megaworld.

Pour Tour & Taxis Entrepôt Royal quelques nouveaux contrats locatifs ont été conclus pour les espaces retail au rez-de-chaussée.

Autriche

Deux nouveaux baux ont été conclus pour le Frun Park à Asten. D'une part, la chaîne d'électronique Hartlauer va diversifier davantage le mix locataire, d'autre part il y aura un nouveau bar à café, qui renforcera l'offre de restauration maintenant qu'il y a une perspective de réouverture après Corona. Les deux locations garantissent que le taux d'occupation du Frun Park à Asten reste constant à 100%.

Gouvernance d'entreprise

ASSEMBLEE GENERALE DU 17/05/2021

Lors de l'assemblée générale ordinaire de Leasinvest Real Estate SCA qui se tient aujourd'hui, e.a. le renouvellement du mandat du commissaire Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, représenté par Mr. Joeri Klaykens, sera discuté, et ceci pour une période de 3 ans jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2024.

Dès la fin de cette assemblée, le procès-verbal complet sera disponible sur <https://leasinvest.be/fr/investor-relations-fr/general-meetings-fr/>.

A l'assemblée générale du gérant statutaire qui a également lieu aujourd'hui, e.a. l'approbation du renouvellement du mandat de Mr. Jean-Louis Appelmans en tant qu'administrateur non-exécutif jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de mai 2022, sera soumise.

Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/03/2021	31/12/2020
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 125 287	1 141 190
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 205 150	1 221 053
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 149 668	1 165 816
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	5,65%	5,63%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest. (4) (5)	5,53%	5,51%
Taux d'occupation (5) (6)	92,05%	91,62%
Durée moyenne des contrats locatifs (ans)	3,79	3,85

(1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés sous leasing financier selon IFRS.

(2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 31/03/2021.

(3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

(4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield, Stadim (BeLux) et Oerag (Autriche).

(5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement.

(6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Fin Q1 2021 le portefeuille immobilier consolidé direct de Leasinvest Real Estate comprend 26 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 449.999 m². Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur le Grand-duché de Luxembourg (56%), la Belgique (28%) et l'Autriche (16%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,13 milliard fin Q1 2021 par rapport à € 1,14 milliard fin 2020. Cette diminution s'explique, dans une grande mesure, par la vente de la partie semi-industrielle du Brixton Business Park fin février 2021.

Au 31/03/2021 la société détient 48% de bureaux en portefeuille, 47% de retail et 5% de logistique (comparé à 47% de bureaux, 47% de retail et 6% de logistique fin 2020).

Le portefeuille immobilier global direct et indirect (en ce compris la participation dans la SIR Retail Estates SA) atteint une juste valeur de € 1,20 milliard fin Q1 2021.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 5,65% (par rapport à 5,63% fin 2020), et sur base de la valeur d'investissement, à 5,53% (par rapport à 5,51% à la fin de l'année passée).

Chiffres clés du bilan	31/03/2021	31/12/2020
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	498 842	487 211
Nombre d'actions à la date de clôture	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	84,2	82,2
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	88,3	86,4
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	92,3	91,3
Total des actifs (€ 1.000)	1 225 420	1 240 548
Dette financière	643 200	663 550
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR 13/07/2014)	54,56%	55,58%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,12	3,36
Coût de financement moyen (excl. variations JV instr. financiers)	2,23%	2,35%
Durée moyenne des couvertures (ans)	4,74	4,58

Chiffres clés du compte des résultats	31/03/2021	31/03/2020
Revenus locatifs (€ 1.000)	14 964	15 128
Résultat locatif net par action	2,54	2,55
Résultat EPRA* (1)	7 199	7 263
Résultat EPRA* par action	1,21	1,23
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	7 740	-50 167
Résultat net part du groupe par action	1,31	-8,46
Résultat global part du groupe (€ 1.000)* ; 'Other Comprehensive Income'	11 630	-51 329
Résultat global part du groupe par action* ; 'OCI per share'	1,96	-8,66

(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.

Le résultat EPRA* s'élevait fin mars 2021 à € 7,2 millions, soit en ligne avec fin mars 2020 (€ 7,3 millions).

L'augmentation importante du résultat net (de € 57,9 millions) est principalement due à la diminution de valeur comptabilisée fin mars 2020 sur la participation dans Retail Estates (- € 49,3 millions), comptabilisée conformément aux normes IFRS au cours de bourse à la date du bilan, en comparaison avec une diminution de valeur de - € 0,9 millions fin mars 2021.

De plus, il y a l'effet positif de la vente de la partie semi-industrielle du Brixton Business park fin février 2021 (€ 3,2 millions) compensé par la réévaluation négative de l'immobilier (- € 3,5 millions).

Le résultat global part du groupe^{2*} a augmenté de - € 51,3 millions à € 11,6 millions par une combinaison d'un résultat net plus élevé (€ +57,9 millions) et un montant plus élevé (€ +5,1 millions) d'autres éléments du résultat global.

Le résultat EPRA* (anciennement le résultat net courant) fin Q1 2021 s'élève à € 7,2 millions (soit € 1,21 par action), en comparaison avec € 7,3 millions (soit € 1,23 par action) fin Q1 2020.

² Le résultat global concerne le comprehensive result.

Indicateurs de performance EPRA	31/03/2021	31/03/2020
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	1,21	1,23
EPRA NAV* (en € par action) (2)	92,31	85,4
EPRA NNAV* (en € par action) (3)	87,2	76,3
EPRA NRV* (en € par action) (4)	96,27	89,37
EPRA NTA* (en € par action) (5)	92,31	85,44
EPRA NDV* (en € par action) (6)	83,68	73,79
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (7)	4,47%	4,53%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (8)	4,48%	4,54%
EPRA Taux de vacance* (en %) (9)	9,79%	10,97%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (10)	26,43%	23,82%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (10)	23,55%	20,82%

- (1) Le Résultat EPRA*, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.
- (2) EPRA Valeur de l'Actif Net* (NAV) se compose de la Valeur de l'Actif Net ajustée*, à l'exclusion de certains éléments qui ne cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme ; voir également www.epra.com.
- (3) EPRA NNAV* (Valeur de l'Actif Net triple*) : se compose de la NAV EPRA*, ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés ; voir également www.epra.com.
- (4) EPRA NRV : reflète ce qui serait nécessaire pour reconstruire la société à travers le marché de l'investissement et sur la base de la structure actuelle de capital et de financement, y compris les taxes de transfert immobilier.
- (5) EPRA NTA : la VAN ajustée pour inclure l'immobilier et d'autres investissements à leur juste valeur, ce qui exclut certains éléments qui ne devraient pas se concrétiser dans un modèle d'affaires avec des immeubles de placement à long terme.
- (6) EPRA NDV : La valeur nette de cession de l'EPRA reflète un scénario de vente des actifs de la société, conduisant à la réalisation d'impôts différés et à la liquidation des dettes et des instruments financiers.
- (7) EPRA Rendement Initial Net* comprend les revenus locatifs bruts annualisés sur base des loyers en cours à la date de clôture des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille, augmentée des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ; voir également www.epra.com.
- (8) EPRA Rendement Initial Net Ajusté* effectue une correction sur le EPRA Rendement Initial Net* relative à la fin des gratuités et d'autres avantages locatifs ; voir également www.epra.com.
- (9) EPRA Taux de vacance* est calculé sur base de la Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vacantes divisée par la VLE du portefeuille total ; voir également www.epra.com.
- (10) EPRA Cost ratio* se compose du rapport charges opérationnelles et générales par rapport aux revenus locatifs bruts (inclus et exclus les coûts directs de vacance) ; voir également www.epra.com.

Résultats consolidés période 01/01/2021 – 31/03/2021

Les revenus locatifs sont en ligne avec Q1 2020 et s'élèvent à € 15,0 M au 31 mars 2021 contre € 15,1 M au 31 mars 2020. La vente fin 2020 des Archives nationales de Bruges et de l'immeuble de bureaux d'Esch au Luxembourg a été largement compensée par de nouveaux contrats locatifs.

Les revenus locatifs à périmètre constant (Like-for-Like) ont augmenté de € 0,6 M (4,11%), principalement grâce aux nouveaux contrats locatifs conclus au Luxembourg. Ceci est également confirmé par l'augmentation du taux d'occupation.

Les rendements locatifs bruts ont légèrement augmenté par rapport au 31 décembre 2020 et s'élèvent à 5,65% (5,63% décembre 2020) sur la base de la juste valeur et 5,53% (5,51% décembre 2020) sur la base de la valeur de l'investissement ; le taux d'occupation est passé de 91,62% en décembre 2020 à 92,05% au 31 mars 2021.

Les charges immobilières ont diminué (-€ 0,3 M) de - € 2,8 M le 31/03/2020 à - € 2,5 M le 31/03/2021, principalement en raison de frais techniques plus bas (-€ 0,1 M) et de frais commerciaux réduits (-€ 0,1 M).

Les frais généraux sont au même niveau que l'an dernier. La marge opérationnelle (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) passe de 76,2% en Q1 2020 à 74,0% en Q1 2021.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 31/03/2021 est de - € 3,5 M (31/03/2020 : - € 5,4 M). En revanche, un bénéfice de € 3,2 M a été réalisé sur la vente de la partie semi-industrielle du Brixtonpark.

Le résultat financier comprend une charge d'intérêts nette inférieure de € 0,7 M à celle du premier trimestre de l'an dernier, en raison de la baisse des coûts de couverture après la vente d'une partie importante du portefeuille de couverture en décembre 2020. En conséquence, le coût moyen de financement est passé de 2,35% à la fin de décembre 2020 à 2,23% fin mars 2021. En outre, le résultat financier comprend des réévaluations de € 0,8 M nets, liées à la participation dans Retail Estates et les produits dérivés.

L'impôt sur les sociétés est de € 0,5 M contre € 0,1 M au 31/03/2020.

Le résultat net du 1er trimestre 2021 est de € 7,7 M contre - € 50,2 M au 31/03/2020. En termes de résultat net par action, ce résultat donne un ratio de € 1,31 par action au 31/03/2021 contre - € 8,46 au 31/03/2020.

Le résultat Epra* s'élève à € 7,2 M au 31 mars 2021, contre € 7,3 M au 31 mars 2020. Cela correspond à € 1,21 par action au 31 mars 2021 contre € 1,23 au 31 mars 2020.

A la fin du premier trimestre de l'exercice, les capitaux propres, part du groupe (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élevèrent à € 498,8 M (31/12/2020 : € 487,2 M). A fin mars, la valeur de l'actif net par action s'élève à € 84,2 contre € 82,2 à fin décembre 2020. La VAN EPRA par action* (hors impact des ajustements de juste valeur sur les instruments financiers et les impôts différés) augmente et s'élève à € 92,3 par action fin mars 2021 contre € 91,3 par action fin décembre 2020.

Fin mars 2021, le taux d'endettement était de 54,56% contre 55,58% fin 2020.

Gestion des ressources financières

Suite à la vente du parc Brixton Logistics, un dérivé d'un montant notionnel de € 12,5 M a également été remboursé anticipativement. En conséquence, la durée moyenne des produits dérivés est maintenant de 4,74 ans et le coût moyen de financement a diminué de 2,35% à la fin de 2020 à 2,23% fin mars 2021.

Le headroom a augmenté de € 83 millions fin 2020 à € 105 millions fin mars 2021.

Evénements importants après le 31 mars 2021 et perspectives

Le 12 mai 2021 Leasinvest a annoncé entrer dans une 'business combination' avec Extensa Group, qui résultera en un investisseur immobilier-promoteur mixte, spécialisé dans les marchés belges et luxembourgeois. Cette 'business combination' est encore sous réserve d'approbation à l'assemblée générale extraordinaire planifiée mi-juillet 2021. Suite à cette 'business combination', Leasinvest renoncera également volontairement au statut de SIR.

Compte tenu de la nature conditionnelle de cette 'business combination', il est difficile de faire une déclaration raisonnable sur les perspectives pour le reste de l'exercice 2021. En ce qui concerne les activités actuelles, nous commençons progressivement à voir les conséquences de la campagne de vaccination en Belgique, au Luxembourg et en Autriche. Tant en Belgique qu'au Luxembourg, les magasins ont toujours pu rester ouverts et seule la restauration est restée fermée, de sorte que l'impact sur le chiffre d'affaires locatif devrait être très limité.

En Autriche, dans les régions de Vienne et de Basse-Autriche, où se trouvent 4 de nos 5 parcs retail, il y a eu fermeture des magasins non essentiels au cours du mois d'avril 2021. Les taux d'infection évoluent également dans la direction favorable, ce qui signifie que les mesures sont progressivement assouplies. Le Frun Park à Asten est situé en Haute-Autriche et a toujours pu rester complètement ouvert, sauf pour le secteur de la restauration. Par conséquent, le Covid-19 influencera encore négativement les chiffres autrichiens du deuxième trimestre.

Dividende exercice 2020

A l'assemblée générale des actionnaires de ce jour, le 17 mai 2021, qui se tiendra à 16h, il est proposé de distribuer un dividende pour l'exercice 2020 aux 5.926.644 actions ayant droit au dividende de € 5,25 brut, et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 3,675 (idem 2019).

Dès la fin de cette assemblée, le procès-verbal complet de cette assemblée sera disponible sur <https://leasinvest.be/fr/investor-relations-fr/general-meetings-fr/>.

Le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 26 à partir du 25 mai 2021 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

La date de détachement du coupon (Ex-date) est le 20/05/2021 et la date d'arrêté (Record date) est le 21/05/2021.

Pour plus d'information, contactez

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

À propos de LEASINVEST REAL ESTATE SCA

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

A ce jour, la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct par Leasinvest s'élève à € 1,13 milliard et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (56%), la Belgique (28%) et l'Autriche (16%).

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

La SIRP est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 459 millions (valeur 14/05/2021).

ANNEXE 1 : Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA

RÉSULTAT EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	7 740	-50 167
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	1,31	-8,46
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	541	-57 430
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-3 478	-5 355
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	3 216	0
(iii) Résultat sur vente d'autre immobilier	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers et actifs financiers non courants	803	-52 075
Résultat EPRA	7 199	7 263
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
Résultat EPRA par action (en €)	1,21	1,23

EPRA NRV

EPRA NRV (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
NAV selon les états financiers	498 842	487 211
NAV par action selon les états financiers (in €)	84,2	82,2
NAV juste valeur	498 842	487 211
A exclure		
(V) impôts différés	21 131	19 933
(VI) juste valeur instruments financiers	27 127	34 180
Subtotal	547 100	541 324
Inclus		
(Xi) Real estate transfer tax	23 458	23 711
VAN	570 558	565 035
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NRV (€ 1 000)	96,27	95,34

EPRA NTA

EPRA NTA (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
NAV selon les états financiers	498 842	487 211
NAV par action selon les états financiers (in €)	84,2	82,2
NAV juste valeur	498 842	487 211
A exclure		
(V) impôts différés	21 131	19 933
(VI) juste valeur instruments financiers	27 127	34 180
Subtotal	547 100	541 324
Inclus		
(Xi) Real estate transfer tax	-	-
NAV	547 100	541 324
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NTA (€ 1 000)	92,31	91,34

EPRA NDV

EPRA NDV (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
NAV selon les états financiers	498 842	487 211
NAV par action selon les états financiers (in €)	84,2	82,2
NAV juste valeur	498 842	487 211
Inclus		
(IX) juste valeur dettes à taux fixe	-2 897	-4 076
NAV	495 945	483 135
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NDV (€ 1 000)	83,68	81,52

EPRA NAV

EPRA NAV (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
NAV selon les états financiers	498 842	487 211
NAV par action selon les états financiers (en €)	84,2	82,2
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	27 127	34 180
(v.a) Impôts différés	21 131	19 933
EPRA NAV	547 100	541 324
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NAV par action (en €)	92,31	91,34

EPRA NNAV (VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET)

EPRA Valeur de l'Actif Triplement Net (€ 1 000)	31/03/2021	31/12/2020
EPRA NAV	547 100	541 324
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-27 127	-34 180
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-2 897	-4 076
EPRA NNAV	517 076	503 068
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAV par action (en €)	87,2	84,9

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

EPRA Rendement Initial Net (NIR) et Rendement Initial Net Ajusté (NIR ajusté) (€ 1 000)		31/03/2021	31/12/2020
Immeubles de placement et actifs détenus pour vente		1 125 287	1 141 190
A exclure :			
Projets de développement		-36 946	-36 715
Immeubles disponibles à la location		1 088 341	1 104 475
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		23 458	23 711
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	1 111 799	1 128 186
Revenus locatifs bruts annualisés		61 204	61 893
Charges immobilières annualisées		-11 532	-11 116
Revenus locatifs nets annualisés	A	49 672	50 777
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres avantages		84	93
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	49 756	50 870
EPRA NIR	A/B	4,47%	4,50%
EPRA Topped up NIR	C/B	4,48%	4,51%

EPRA TAUX DE VACANCE 31/03/2021

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		31/03/2021			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		144 313	90 118	215 568	449 999
VLE des surfaces inoccupées	A	3,84	0,02	2,56	6,42
VLE du portefeuille total	B	29,48	1,43	34,67	65,58
EPRA Taux de vacance	A/B	13,03%	1,40%	7,38%	9,79%

EPRA TAUX DE VACANCE 2020

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		31/12/2020			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		144 313	99 151	215 568	459 032
VLE des surfaces inoccupées	A	3,80	0,05	1,64	5,49
VLE du portefeuille total	B	29,06	2,61	33,79	65,46
EPRA Taux de vacance	A/B	13,08%	1,92%	4,85%	8,39%

EPRA COST RATIO

EPRA Cost ratio (€ 1 000)		31/03/2021	31/03/2020
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-502	-553
Charges immobilières		-2 521	-2 772
Frais généraux de la société		-762	-906
Autres charges et revenus opérationnels		-189	627
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-3 974	-3 604
Coûts directs de la vacance locative		433	455
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-3 541	-3 149
Revenus locatifs	C	15 034	15 128
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-26,43%	-23,82%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-23,55%	-20,82%

ANNEXE 2 :

Détail des calculs des indicateurs de performance alternatifs³ (APMs) utilisés par Leasinvest Real Estate

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	31/03/2021	31/03/2020
Résultat sur vente des immeubles de placement	3 216	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 280	-5 189
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	-1 198	-166
Résultat sur Portefeuille	-261	-5 355

RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	31/03/2021	31/03/2020
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	7 740	-50 167
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Résultat Net – part du groupe par action	1,31	-8,46

³ Hormis les indicateurs de performance EPRA également considérés comme APM, et réconciliés dans l'annexe 1 Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA ci-dessus.

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR (MONTANT PAR ACTION)

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action)	31/03/2021	31/12/2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	498 842	487 211
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	84,2	82,2

VALEUR DE L'ACTIF NET SUR BASE DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT (MONTANT PAR ACTION)

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)	31/03/2021	31/12/2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	498 842	487 211
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/03 (€ 1 000)	1 149 668	1 165 816
Juste valeur des immeubles de placement au 31/03 (€ 1 000)	1 125 287	1 141 190
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/03 (€ 1 000)	24 381	24 626
TOTAL	523 223	511 837
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	88,3	86,4

VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PÉRIMÈTRE CONSTANT ('LIKE-FOR-LIKE')

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant ('like-for-like')	31/03/2021 vs. 31/03/2020	31/03/2020 vs. 31/03/2019
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1 000)	15 062	17 080
Variations à exclure 2020 – 2021	-636	-1 154
- Variations suite aux acquisitions	0	1 199
- Variations suite aux désinvestissements	-636	-2 353
Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	15 045	15 062
Variation like for like (€ 1 000)	619	-864
Variation like for like (%)	4,1%	-5,1%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %

Coût de financement moyen en %	31/03/2021	31/12/2020
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-14 073	-14 811
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-939	-965
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-15 012	-15 776
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	674 208	671 571
Coût de financement moyen en %	2,23%	2,35%

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat global – part du groupe (montant par action)	31/03/2021	31/03/2020
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	7 740	-50 167
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	3 890	-1 162
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	3 890	-1 162
Résultat global – part du groupe	11 630	-51 329
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Résultat global – part du groupe par action	1,96	-8,66