

COMMUNIQUE DE PRESSE

Commentaire
du gérant
sur Q3 2020

Information réglementée
sous embargo jusqu'au
17/11/2020 – 17h40



COMMENTAIRE DU GERANT SUR Q3 2020

DONNÉES CLÉS

Pour Q3 2020 nous enregistrons les données clés suivantes :

- Le résultat EPRA¹ diminue de **€ 31,5 millions** fin septembre 2019 à **€ 28,7 millions** (**€ 5,31** par action vs **€ 4,84** par action)
- Le taux d'occupation a augmenté et s'élève à 92,01% versus 90,46% au 31/12/2019
- Le taux d'endettement a diminué de 58,07% au 30/06/2020 à **56,54%**



« Les défis auxquels nous devons faire face suite au Covid-19, confirment la résilience de Leasinvest, de l'équipe, du portefeuille et surtout aussi celle des locataires, qui s'efforcent au quotidien à traverser cette période difficile le mieux possible, ce qui nous donne la confiance nécessaire pour entreprendre l'avenir. »

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

Comme prévu, le troisième trimestre a été proche de la normale, et au cours de cette période, un revenu locatif comparable à celui du premier trimestre de 2020 a été réalisé.

La perte de revenus locatifs au 30 septembre 2020 n'a augmenté que légèrement pour atteindre € 2,75 millions contre € 2,5 millions le 30 juin 2020. Il convient également de noter que plus de 95% du loyer reconnu a déjà été perçu au 30 septembre 2020. Pour l'impact des nouvelles mesures corona dans les différents pays dans lesquels nous opérons, nous nous référons aux Perspectives (ci-dessous).

La stratégie de diversification de notre Société continue de porter ses fruits. Pour rappel, Leasinvest Real Estate dispose d'un portefeuille immobilier bien diversifié avec des actifs au Grand-duché de Luxembourg (54% de bureaux et de retail), en Belgique (30% principalement des bureaux) et en Autriche (16% de parcs retail).

L'évolution négative du cours de bourse de l'action de la SIRP Retail Estates SA, dans laquelle la Société détient une participation de 10%, par rapport au 31 décembre 2019, a entraîné une dépréciation de € 38 millions au 30 septembre 2020. En revanche, au cours du troisième trimestre 2020, le dividende annuel de Retail Estates (€ 5,9 millions) a été reçu, ce qui a entre autres, mené à une réduction du taux d'endettement de 58,1% au 30 juin 2020 à 56,5% au 30 septembre 2020.

Désinvestissement

VENTE D'UN IMMEUBLE SEMI-INDUSTRIEL DANS LE BRIXTON BUSINESS PARK

Le 28 septembre 2020 a eu lieu l'acte notarié pour la vente d'un immeuble semi-industriel dans le Brixton Business Park, un parc pour PME à Zaventem, pour € 3 millions. Le prix de vente est en ligne avec la dernière évaluation telle que reprise dans les chiffres semestriels au 30 juin 2020. L'immeuble représentait un loyer annuel de € 0,2 million.

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.

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, une partie du nouveau parking et l'entrée de la galerie ont été ouverts le 17 octobre. La réception finale du parking est prévue en Q1 2021.

Au cours des mois d'octobre et novembre, 4 enseignes ont déjà pu occuper leurs nouveaux espaces (Adecco, C&A Family store, Jack & Jones, extension Only). De plus, nous menons des négociations en phase finale avec deux enseignes importantes, ce qui confirme une fois de plus l'attrait du centre commercial.



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, 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. La réception de l'extension est prévue 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.

Entretemps, les travaux de démolition de la zone 2 ont commencé en vue de construire à partir de Q1 2021 avec réception finale en Q1 2022.



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 novembre 2020 ; en premier lieu, les espaces communs et les espaces vacants seront renouvelés. Le budget de rénovation est estimé à € 32 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 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 la première construction haute à ossature bois et de devenir la référence de la nouvelle génération d'immeubles recyclables durables.

Entretemps, le permis de construire a été reçu. La démolition peut commencer début décembre, afin d'entamer la nouvelle construction début 2021.

La commercialisation de ce projet a également commencé.

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 demande de permis pour la rénovation de la façade fut entretemps introduite, avec comme objectif de pouvoir entamer les travaux à partir de Q1 2021. La demande de permis pour les autres travaux est en préparation.



Locations

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation a augmenté à 92,01% (90,46% fin 2019), suite aux nouveaux contrats locatifs conclus dans les immeubles Mercator au Luxembourg et The Crescent en Belgique.

LOCATIONS

Grand-duché de Luxembourg

Pour l'immeuble de bureaux Mercator les négociations avec des locataires potentiels ont activement repris. Un contrat locatif fut conclu avec le CHL (Centre Hospitalier de Luxembourg) pour la location du 4^{ème} étage (1 557 m²) le 1^{er} octobre 2020.

Pour l'immeuble CFM Titanium, la location de 424 m² de surface de bureaux a été conclue pour une période de 2 ans.

L'immeuble Esch 25 est actuellement entièrement loué.

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. Cependant, le taux de vacance a diminué suite à un nombre de nouvelles locations.

Dans le centre commercial Knauf Pommerloch un nouveau contrat locatif fut conclu avec New-Yorker pour 1 500m² ; l'ouverture du magasin est prévue au cours du printemps de 2021.

Belgique

En ce qui concerne la partie retail du Brixton Business park, aucun locataire n'a utilisé sa possibilité de résiliation au 27/04/2021.

Pour Tour & Taxis Entrepôt Royal nous enregistrons une légère augmentation du taux d'occupation (nouveau locataire pour 223 m² à partir du 1/09/2020) ; cependant, nous devons tenir compte du fait que nous devrions peut-être prévoir des mesures supplémentaires pour soutenir les locataires du rez-de-chaussée actifs dans les secteurs de la restauration et des événements.

Divers

EPRA GOLD AWARD POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2019



Pour la 8^{ème} fois consécutive, Leasinvest Real Estate a reçu un EPRA Gold Award pour son Rapport financier annuel 2019. Cet award est octroyé aux sociétés immobilières cotées qui suivent les « Best Practices Recommendations » de EPRA, en vue de la transparence et de la comparabilité des données.

Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	30/09/2020	31/12/2019
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 127 713	1 110 249
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 202 847	1 223 625
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 151 635	1 133 836
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	5,89%	5,84%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	5,77%	5,72%
Taux d'occupation (5) (6)	92,01%	90,46%
Durée moyenne des baux (ans)	4,12	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 30/09/2020.

(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.

Fin Q3 2020, le portefeuille immobilier consolidé direct de Leasinvest Real Estate comprend 29 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 466.851 m². Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur le Grand-duché de Luxembourg (54%), la Belgique (30%) et l'Autriche (16%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,12 milliard sur Q3 2020 par rapport à € 1,11 milliard fin 2019, soit quasi inchangée.

Au 30/09/2020 la société détient un portefeuille qui comprend 47% de bureaux, 48% de retail et 5% de logistique (idem fin 2019).

Le portefeuille immobilier global direct et indirect (y inclus la participation dans la SIR Retail Estates SA) atteint une juste valeur de € 1,2 milliard fin Q3 2020.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 5,89% (par rapport à 5,84% fin 2019), et sur base de la valeur d'investissement, à 5,77% (par rapport à 5,72% fin de l'année passée).

Chiffres clés du bilan	30/09/2020	31/12/2019
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	450 069	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	75,9	83,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	80,0	87,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	87,8	93,4
Total des actifs (€ 1.000)	1 225 013	1 248 012
Dette financière	672 950	659 100
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR du 13/07/2014)	56,54%	54,78%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,64	3,88
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	2,45%	2,14%
Durée moyenne des couvertures (ans)	4,74	5,54

Chiffres clés des résultats	30/09/2020	30/09/2019
Revenus locatifs (€ 1.000)	45 661	48 723
Résultat locatif net par action	7,70	8,22
Résultat EPRA* (1)	28 678	31 461
Résultat EPRA* par action (1)	4,84	5,31
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	-9 360	39 644
Résultat net part du groupe par action	-1,58	6,69
Résultat global part du groupe (€ 1.000) ; 'Other Comprehensive Income'	-11 393	26 259
Résultat global part du groupe par action ; 'OCI per share'	-1,92	4,43

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

Indicateurs de performance EPRA	30/09/2020	30/09/2019
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	4,84	5,31
EPRA NAV* (en € par action) (2)	87,79	91,08
EPRA NNNAV* (en € par action) (3)	77,8	82,4
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4)	4,82%	4,75%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5)	4,83%	4,76%
EPRA Taux de vacance* (en %) (6)	8,00%	8,80%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	20,43%	23,16%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	19,03%	21,16%

(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 NNNAV* (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.

Résultats consolidés période 01/01/2020 – 30/09/2020

Les résultats du troisième trimestre 2020 correspondent aux prévisions. L'impact du Covid-19 provisionné au cours du premier semestre 2020 paraît suffisant, et au cours du troisième trimestre € 0,3 million de concessions supplémentaires ont été accordées, principalement à des locataires actifs dans la restauration les plus touchés.

Les revenus locatifs ont diminué par rapport aux 9 premiers mois de l'année précédente : € 45,7 millions au Q3 2020 vs € 48,7 millions au Q3 2019. D'une part, la diminution like-for-like s'élève à - € 2,2 millions, ce qui s'explique dans une grande mesure par l'impact du Covid-19, d'autre part, les désinvestissements engendrent une diminution de - € 1,6 million.

Les revenus locatifs bruts ont augmenté en comparaison avec fin 2019 et s'élèvent à 5,89% (5,84% fin 2019) sur base de la juste valeur, et à 5,77% (5,72% fin 2019) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation a légèrement augmenté à 92,01% (fin 2019 : 90,46%).

Les charges immobilières sont restées quasi constantes et passent de - € 7,2 millions au Q3 2019 à - € 7,1 millions au Q3 2020.

Les frais généraux diminuent de € 0,5 million, principalement par des rémunérations moins élevées payées aux conseillers. La marge opérationnelle (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) reste quasi constante à 77% en comparaison avec l'année passée.

Le résultat sur la vente d'immeubles de placement de € 120 mille comprend le bénéfice réalisé sur la vente de l'unité 10 du Brixton Business Park en septembre.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 30/09/2020 s'élève à + € 6,0 millions (30/09/2019 : + € 3,6 millions). L'augmentation est principalement due aux plus-values reconnues sur les immeubles de bureaux à Bruxelles, ainsi que dans le Grand-duché de Luxembourg. Des moins-values ont principalement été enregistrées sur les centres commerciaux Knauf dans le nord du Grand-duché de Luxembourg.

Le résultat financier (exclus les réévaluations des actifs et passifs financiers) s'élève à - € 6,2 millions au 30/09/2020 en comparaison avec - € 5,3 millions au 30/09/2019. Cette augmentation est principalement due à l'augmentation des frais de couverture, partiellement compensés par un dividende plus élevé perçu de Retail Estates (+ € 0,8 million). Par conséquent, le coût de financement a augmenté de 2,27% fin septembre 2019 à 2,45% fin septembre 2020.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (- € 44,2 millions) comprend tant la réévaluation de la participation dans Retail Estates (- € 38,2 millions) que celle de la partie non efficace du portefeuille de produits dérivés (- € 5,9 millions).

L'impôt des sociétés est stable et se monte à € 0,4 million.

Le résultat net sur Q3 2020 s'élève à - € 9,4 millions comparé aux € 39,6 millions au 30/09/2019. En termes de résultat net par action, ceci résulte en - € 1,58 par action au 30/09/2020 par rapport aux € 6,69 au 30/09/2019.

Le Résultat EPRA* s'élève à € 28,7 millions au 30 septembre 2020, par rapport aux € 31,5 millions au 30 septembre 2019. Par action, ceci correspond à € 4,84 au 30 septembre 2020 par rapport aux € 5,31 au 30 septembre 2019.

A la fin du troisième trimestre de l'exercice 2020 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 450,1 millions (31/12/2019 : € 492,6 millions). La valeur de l'actif net par action exclus l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA NAV) atteint € 87,8 fin septembre 2020 en comparaison avec € 93,4 fin 2019. Fin septembre 2020 la valeur de l'actif net inclus l'impact des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (IAS 39) s'élève à € 75,9 par action (31/12/2019 : € 83,1). Le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à € 81,00 au 30 septembre 2020.

Fin septembre 2020 le taux d'endettement s'élève à 56,54% en comparaison avec 58,07% fin juin 2020, principalement dû à la distribution du dividende de Retail Estates, la vente de l'unité 10 dans le Brixton Business Park et le fait que 95% des revenus locatifs ont été perçus au cours des 3 premiers trimestres de l'année 2020.

Gestion des ressources financières

Tous les crédits bancaires venant à échéance en 2020 ont déjà été prolongés. Au cours du mois de décembre 2020 un emprunt obligataire privé vient à échéance, déjà refinancé en 2019 par le placement d'un emprunt obligataire privé qui vient à échéance en 2026.

De plus, également tous les crédits bancaires venant à échéance au cours du premier semestre de 2021 ont été prolongés. Aussi grâce au fait que déjà 95% du loyer sur les 9 premiers mois de 2020 fut perçu, le headroom a augmenté à plus de € 76 millions, ce qui confirme que nous maintiendrons au moins un headroom positif pour toute l'année 2021.

Evénements postérieurs à la date du bilan

LEASINVEST ET QRF MENENT DES NEGOCIATIONS AVANCEES SUR L'ACHAT/VENTE DES ARCHIVES NATIONALES A BRUGES

A propos des Archives nationales à Bruges

En 2012 les nouvelles Archives nationales à Bruges, avec 29 mètres courants d'archives, ont été livrées. Le gouvernement fédéral, représenté par la Régie des Bâtiments, a e.a. choisi ce projet sur base de son architecture originale et pertinente de la main des architectes Salens.

Le complexe comprend 2 immeubles, dont 1 nouvelle construction et 1 rénovation (antérieurement occupée par la Croix Rouge), connectés par un pont pédestre en cuivre au niveau du 1^{er} étage. Outre les espaces publics de +/- 2.215 m² avec e.a. une salle de lecture et des archives non publiques, nous retrouvons également des bureaux (600 m²), un auditorium et des salles de réunion au rez-de-chaussée. Les archives de 2.900 m² sont principalement localisées sur le 1^{er} étage.

A propos de la transaction envisagée

Les parties envisagent conclure la transaction début décembre.

Pour Leasinvest cette vente s'inscrit dans la stratégie d'investir dans 3 régions géographiques, soit la Belgique, le Grand-duché de Luxembourg et l'Autriche, et dans 2 classes d'actifs, notamment les bureaux et le retail (principalement des parcs retail).

De plus, la stratégie de Leasinvest est basée sur une gestion active du portefeuille immobilier, se focalisant outre sur les investissements, également sur le désinvestissement d'immeubles qui ne sont plus considérés comme stratégiques. Leasinvest souhaite se concentrer sur ses compétences clés, soit des immeubles de bureaux bien situés focalisés sur la création d'expériences en Belgique et au Grand-duché de Luxembourg, et des parcs retail dans les 3 pays dans lesquels Leasinvest opère.

DOSSIERS DE VENTE EN COURS

Leasinvest souhaite également annoncer que la vente de quelques immeubles non stratégiques est actuellement évaluée; ceci pourrait résulter en ventes concrètes au cours de Q4 2020.

Prévisions de l'exercice 2020

Le troisième trimestre une nette amélioration du résultat EPRA fut enregistrée, en comparaison avec le deuxième trimestre, compte tenu de l'assouplissement important des mesures de confinement au cours de cette période. Depuis le mois d'octobre 2020 nous enregistrons à nouveau des mesures plus strictes :

- En Belgique les commerces non essentiels sont à nouveau fermés depuis début novembre, ensemble avec le secteur de la restauration qui a dû fermer ses portes quelques semaines plus tôt. L'impact sur Leasinvest est cependant minime, étant donné le portefeuille retail limité en Belgique.
- En Autriche les commerces non essentiels ferment leurs portes le 17 novembre 2020 jusqu'au 6 décembre 2020 inclus. L'ampleur de l'impact sur les revenus locatifs autrichiens n'est actuellement pas clair, puisque les locataires seront une nouvelle fois contactés sur une base individuelle.
- Au Luxembourg tous les magasins restent actuellement ouverts, y inclus le secteur de la restauration. Dès lors, il n'y a, en ce moment, aucun impact sur les revenus

locatifs de Q4, bien que ceci puisse évoluer rapidement en fonction de la propagation du coronavirus.

Puisqu'un résultat EPRA de € 4,84 fut déjà réalisé au 30 septembre 2020, le conseil d'administration espère pouvoir proposer un dividende sur l'exercice 2020 comparable à celui de l'année précédente. Ceci sera cependant évalué dans le contexte de l'évolution de l'impact de la pandémie Covid-19.

Pour plus d'information, contactez

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

A propos de LEASINVEST REAL ESTATE SCA

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

A ce jour, la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct par Leasinvest s'élève à € 1,12 milliard et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (54%), la Belgique (30%) 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 au 16 novembre 2020).

ANNEXE 1 :

Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA

RESULTAT EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	30/09/2020	30/09/2019
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	-9 360	39 644
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	-1,58	6,69
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	-38 038	8 183
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	6 007	3 599
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	120	795
(iii) Résultat sur vente d'autre immobilier	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers et actifs financiers non courants	-44 165	3 789
Résultat EPRA	28 678	31 461
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
Résultat EPRA par action (en €)	4,84	5,31

EPRA NAV

EPRA NAV (€ 1 000)	30/09/2020	31/12/2019
NAV selon les états financiers	450 069	492 577
NAV par action selon les états financiers (en €)	75,9	83,1
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	54 563	46 364
(v.a.) Impôts différés	15 670	14 406
EPRA NAV	520 302	553 347
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NAV par action (en €)	87,79	93,37

EPRA NNAV (VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET)

EPRA NNAV (Valeur de l'Actif Triplement Net) (€ 1 000)	30/09/2020	31/12/2019
EPRA NAV	520 302	553 347
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-54 563	-46 364
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-4 420	-3 177
EPRA NNAV	461 319	503 806
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAV par action (en €)	77,8	85,0

EPRA NIR & EPRA TOPPED UP NIR

EPRA NIR (Rendement Initial Net) & EPRA Topped up NIR (Rendement Initial Net Ajusté) (€ 1 000)		30/09/2020	31/12/2019
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		1 127 713	1 110 249
A exclure :			
Projets de développement		-36 617	-12 322
Immeubles disponibles à la location		1 091 096	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		23 009	23 279
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	1 114 105	1 121 206
Revenus locatifs bruts annualisés		64 030	63 840
Charges immobilières annualisées		-10 339	-11 410
Revenus locatifs nets annualisés	A	53 691	52 430
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives		112	-224
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	53 803	52 206
EPRA NIR	A/B	4,82%	4,68%
EPRA Topped up NIR	C/B	4,83%	4,66%

EPRA TAUX DE VACANCE 30/09/2020

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		30/09/2020			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		152 132	99 151	215 568	466 851
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	3,68	0,05	1,65	5,38
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	29,55	3,87	33,84	67,25
EPRA Taux de vacance	A/B	12,45%	1,29%	4,88%	8,00%

EPRA TAUX DE VACANCE 31/12/2019

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
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	5,53	0,12	0,86	6,51
Valeur Locative Estimée 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)		30/09/2020	30/09/2019
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-1 164	-1 504
Charges immobilières		-7 080	-7 180
Frais généraux de la société		-1 760	-2 302
Autres charges et revenus opérationnels		675	-300
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-9 329	-11 286
Coûts directs de la vacance locative		639	974
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-8 690	-10 312
Revenus locatifs	C	45 661	48 723
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-20,43%	-23,16%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-19,03%	-21,16%

ANNEXE 2 : Détail des calculs des Indicateurs de Performance Alternatifs² (APMs) utilisés par Leasinvest Real Estate

RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	30/09/2020	30/09/2019
Résultat sur vente d'immeubles de placement	120	795
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7 270	1 014
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	-1 263	2 585
Résultat sur Portefeuille	6 127	4 394

RESULTAT NET – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	30/09/2020	30/09/2019
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	-9 360	39 644
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Résultat Net – part du groupe par action	-1,58	6,69

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

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

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action)	30/09/2020	31/12/2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	450 069	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	75,9	83,1

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)	30/09/2020	31/12/2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	450 069	492 577
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 30/09 (€ 1 000)	1 151 635	1 133 836
Juste valeur des immeubles de placement au 30/09 (€ 1 000)	1 127 713	1 110 249
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 30/09 (€ 1 000)	23 922	23 587
TOTAL	473 991	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	80,0	87,1

VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS A PORTEFEUILLE CONSTANT (LIKE-FOR-LIKE)

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	30/09/2020 vs. 30/09/2019	30/09/2019 vs. 30/09/2018
Revenus locatifs bruts en fin de période de reporting précédente (€ 1 000)	48 589	41 714
Variations 2019 – 2020 à exclure	-550	4 092
- Variations suite à des acquisitions	3 198	4 660
- Variations suite à des désinvestissements	-3 748	-568
Revenus locatifs bruts à date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	45 827	48 589
Variation like for like (€ 1.000)	-2 212	2 783
Variation like for like (%)	-4,6%	6,7%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %

Coût de financement moyen en %	30/09/2020	31/12/2019
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-13 969	-12 214
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-1 062	-1 156
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-15 031	-13 370
Encours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	612 429	625 042
Coût de financement moyen en %	2,45%	2,14%

RESULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat global – part du groupe (montant par action)	30/09/2020	30/09/2019
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	-9 360	39 644
Autres éléments du résultat global	-2 033	-13 385
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	-2 033	-13 385
Résultat global – part du groupe	-11 393	26 259
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Résultat global – part du groupe par action	-1,92	4,43