

Rapport financier semestriel 2021



Information réglementée
– Sous embargo
jusqu'au 18/08/2021 à
17h40



Il est préalablement observé que ce rapport financier semestriel reprend les résultats de la Société jusqu'au 30 juin 2021, au moment où la business combination avec Extensa Group NV n'avait pas encore été approuvée par l'assemblée générale extraordinaire du 19 juillet 2021 et que, par conséquent, la Société agissait toujours en vertu du statut de SIR et n'avait pas encore été transformée en SA. De plus amples détails sur ces changements importants survenus après le 30 juin 2021 sont indiqués dans le présent rapport à la page 24.

MISSION

Depuis le 19 juillet 2021, Leasinvest est devenue, ensemble avec Extensa, un investisseur immobilier/promoteur combiné. Leasinvest 2.0, dont le nouveau nom sera annoncé à la fin de cette année, se concentrera sur le développement de produits mixtes du centre-ville combinés à un portefeuille qualitatif qui générera un rendement récurrent. La synergie permet de créer des environnements inspirants avec une équipe diversifiée de professionnels passionnés, avec une valeur ajoutée et des rendements constants pour toutes nos parties prenantes.

PROFIL DE L'ENTREPRISE

Depuis le 19 juillet 2021 Leasinvest Real Estate SA est un investisseur et promoteur immobilier mixte.

Au 19 juillet 2021, la valeur totale du portefeuille d'investissement s'élève à environ 1,4 milliard d'euros, réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (45%), la Belgique (42%) et l'Autriche (13 %).

Leasinvest est l'un des plus grands investisseurs immobiliers au Luxembourg.

Au 19 juillet 2021, la valeur totale du portefeuille de développement s'élève à environ 0,3 milliard d'euros et est répartie entre les sites de Tour&Taxis et de Cloche d'Or, sur lesquels des développements mixtes (résidentiels et de bureaux) sont en cours et sur lesquels de nouveaux sous-projets seront lancés dans les années à venir.

La Société est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière de € 678 millions (valeur 17/08/2021).

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 65 et suiv. de ce rapport financier semestriel.

CONTENU

Déclaration des personnes responsables	5
Chiffres clés	7
Rapport annuel intermédiaire	10
Leasinvest Real Estate en bourse	29
Rapport immobilier	
Marché immobilier	34
Composition & analyse du portefeuille immobilier	38
Conclusions de l'expert immobilier	43
Etats financiers résumés	45
Rapport du commissaire	63
Annexes	65

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

Le Conseil d'administration de Leasinvest Real Estate, 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.

Business combination avec Extensa Group

Le 19 juillet 2021, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société («AGE») a approuvé toutes les décisions qui lui ont été soumises, y compris les apports en nature des actions d'Extensa et les actions de Leasinvest Real Estate Management SA (« LREM »), l'ancien gérant de la Société, par Ackermans & van Haaren. Les apports représentent une valeur d'apport combinée de 293.433.036 euros et ont été réalisés en échange de l'émission de 4.075.458 nouvelles actions de Leasinvest Real Estate à Ackermans & van Haaren.

Depuis le 21 juillet 2021 les nouvelles actions sont cotées sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

Pour plus d'information sur cette transaction, nous renvoyons au communiqué de presse https://leasinvest.be/media/documents/LRE_AGE_19_07_2021_FR_Final.pdf.

CHIFFRES CLÉS

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (1)	30/06/2021	31/12/2020
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 131 102	1 141 190
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 223 668	1 221 053
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 155 599	1 165 816
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	5,64%	5,63%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest. (4) (5)	5,52%	5,51%
Taux d'occupation (5) (6)	92,57%	91,62%
Durée moyenne des contrats locatifs (ans)	3,77	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 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 30/06/2021.

(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	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs (€ 1.000)	30 393	29 141
Résultat locatif net par action	5,10	4,92
Résultat EPRA* (1)	15 621	13 103
Résultat EPRA* par action (1)	2,64	2,21
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	27 977	-30 684
Résultat net part du groupe par action	4,72	-5,18
Résultat global part du groupe (€ 1.000) ; 'Other Comprehensive In-come'	33 112	-33 022
Résultat global part du groupe par action ; 'OCI per share'	5,59	-5,57

(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	30/06/2021	31/12/2020
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	489 208	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	82,5	82,2
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investis- s-ement	86,7	86,4
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	90,6	91,3
Total des actifs (€ 1.000)	1 244 054	1 240 548
Dette financière	670 760	663 550
Taux d'endettement financier (conformément à la réglementation légale SIR)	56,04%	55,58%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,07	3,36
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	2,09%	2,35%
Durée moyenne des couvertures (ans)	4,49	4,58

INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA* ¹	30/06/2021	30/06/2020
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	2,64	2,21
EPRA NRV* (en € par action) (2)	94,59	87,82
EPRA NTA* (en € par action) (3)	90,62	83,98
EPRA NDV* (en € par action) (4)	82,17	71,53
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (5)	4,45%	4,77%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (6)	4,46%	4,78%
EPRA Taux de vacance* (en %) (7)	9,79%	8,96%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (8)	24,46%	23,36%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (8)	22,77%	21,62%

- (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 NRV: reflète ce qui serait nécessaire pour recomposer la société via le marché de l'investissement et en fonction du capital actuel et de la structure de financement, y compris les droits de mutation immobilière.
- (3) EPRA NTA: la VAN a été ajustée pour inclure les biens immobiliers et autres investissements à leur juste valeur qui excluent certains éléments qui ne devraient pas se matérialiser dans un modèle d'affaires d'immeubles de placement à long terme.
- (4) EPRA NDV: EPRA Net Disposal Value présente 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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 2021

Pour le premier semestre de l'exercice 2021 nous enregistrons les données clés suivantes :

- Business combination prévue avec Extensa approuvée à l'assemblée générale extraordinaire du 19 juillet 2021 ce qui fait que Leasinvest est devenue, à partir de cette date, un investisseur-promoteur mixte
- Le Résultat EPRA*augmente de € 13,1 millions fin H1 2020 à € 15,6 millions (soit € 2,64 par action vs € 2,21 par action fin H1 2020)
- Le résultat net s'élève à € 28,0 millions (€ 4,72 par action) fin H1 2021 (vs € -30,7 millions ou € -5,18 par action fin H1 2020)
- Le coût de financement diminue encore à 2,09% (fin 2020 : 2,35%)
- Le taux d'occupation augmente à 92,57% (fin 2020 : 91,62%)
- Locations importantes en Belgique et au Luxembourg: pré-location de l'entièreté du projet de bureaux Monteco dans le CBD de Bruxelles et nouveaux contrats locatifs dans le Mercator-High 5 et dans le centre commercial Pommerloch au Luxembourg



MICHEL VAN GEYTE CEO :

« Nous sommes heureux de pouvoir commencer avec Leasinvest 2.0, dont le nouveau nom sera annoncé au dernier trimestre. La nouvelle structure nous offre un plus large éventail d'activités et d'opportunités pour relever les défis futurs du marché immobilier. »

Rapport d'activités période 01/01/2021- 30/06/2021

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 définitive et l'ouverture du parking prévue ont eu lieu en Q2 2021.

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 et Fressnapf pour 600 m². Foot Locker ouvrira le plus grand Foot Locker au Luxembourg fin Q3. Fressnapf, grande chaîne de magasins allemande de Petfood présentera une offre aux visiteurs qui n'était pas encore disponible dans le centre commercial. Ces locations prouvent une fois de plus l'attrait du centre commercial.

Depuis l'assouplissement des mesures corona, le nombre de visiteurs a de nouveau augmenté et il y a des jours de shopping qui dépassent même les chiffres de 2019. Les conditions météorologiques, mais aussi les mouvements de hausse et de descente des vagues covid ne donnent pas encore le flux stable, mais tout indique que les visiteurs du centre commercial sont définitivement de retour.



Centre commercial Knauf Schmiede

Les gros travaux de rénovation, avec une extension d'environ 8.500 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 Q2 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 centre commercial 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.

Dans le centre commercial Schmiede, nous avons noté une augmentation encore plus importante du nombre de visiteurs que pour le centre commercial Knauf Pommerloch.



Parc d'affaires EBBC, actuellement Moonar

Le parc d'affaires EBBC, rebaptisé Moonar, est entièrement repositionné et deviendra le nouveau Campus 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 définitive 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, actuellement High 5!

Mercator est rebaptisé High 5 ! L'immeuble, actuellement occupé à 82%, est en cours de rénovation et d'adaptation aux besoins d'un public jeune et dynamique. Les espaces vacants seront complètement dépouillés et rénovés. Entre-temps, les travaux de démolition ont commencé et la rénovation se poursuit. Leasinvest Immo Lux a emménagé dans les nouveaux bureaux fin juin.

En juin, un nouveau contrat locatif a été conclu pour l'ensemble du 3^{ème} étage, avec le locataire existant CHL – Centre Hospitalier de Luxembourg (voir plus loin sous « Locations »).



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 à Bruxelles et de devenir la référence de la nouvelle génération d'immeubles recyclables durables.

Après avoir finalisé les travaux de démolition, après le congé de construction, la préparation du nouveau bâtiment a commencé, avec d'abord les étages souterrains en béton, puis la superstructure en bois. La réception du nouveau bâtiment est prévue en Q3 2022.

Le 1^{er} juillet 2021, un contrat locatif à long terme a été signé avec Bank Nagelmackers NV pour la totalité du bâtiment. Le contrat locatif, qui prend effet à la réception de l'immeuble, est conclu pour une durée de 12 ans sur la base d'un prix de location de 295 €/m².



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.

Après que le dernier locataire a quitté le rez-de-chaussée, la rénovation du rez-de-chaussée (1.000 m²) et de la façade débiteront en septembre 2021, avec une date de fin prévue fév /mars 2022.



Locations

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation a encore augmenté pour s'élever à 92,57% (91,62% fin 2020).

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. Depuis le 1^{er} juin, un nouveau contrat locatif de 1.933 m² (3^{ème} étage complet) a été conclu avec CHL – Centre Hospitalier de Luxembourg, déjà locataire d'un étage depuis l'année dernière. Aujourd'hui, seuls les trois quarts du 2^{ème} étage, soit 1.456 m², restent vacants (en cours de rénovation), ce qui porte le taux d'occupation de l'immeuble à 82 %.

Au Centre commercial Knauf Pommerloch, en plus de l'ouverture réussie du nouveau magasin New Yorker, un nouveau contrat locatif a été conclu avec Fressnapf, actif dans la nourriture pour animaux de compagnie. De plus, les travaux pour l'ouverture du plus grand magasin Foot Locker au Luxembourg débiteront d'ici fin août 2021.

Belgique

Déjà un an avant la réception de l'immeuble, un contrat locatif à long terme a été signé avec Bank Nagelmackers NV pour la totalité du bâtiment Monteco. Le contrat locatif, qui prend effet à la réception de l'immeuble prévu en Q3 2022, a été conclu pour une durée de 12 ans sur la base d'un prix de location de 295 €/m².

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 Royal Entrepôt Royal, de nouveaux contrats locatifs ont été conclus pour des immeubles retail au rez-de-chaussée. Des négociations en vue de renouveler d'importants contrats locatifs sont également en cours.

Autriche

Deux nouveaux baux ont été conclus pour le Frun Park à Asten. D'une part, la chaîne 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%.

Événements au sein d'Extensa Group NV en rapport avec Leasinvest 2.0

Accord avec AB Inbev pour l'exploitation d'un foodcourt à Gare Maritime

La brasserie AB InBev et le promoteur Extensa unissent leurs forces pour un tout nouveau concept alimentaire. Cet automne, ils ouvriront un marché alimentaire à Gare Maritime, le cœur commercial animé de Tour & Taxis. Ce sera un lieu de rencontre pour une cuisine innovante où tout le monde qui aime des aliments savoureux et sains peut venir goûter la richesse de la gastronomie belge. Durabilité et impact positif sont primordiaux. Le marché alimentaire de Gare Maritime sera le plus grand d'Europe et excellera dans les détails qualitatifs. Le projet offre un espace pour 10 restaurants, des terrasses couvertes agréables et des magasins d'alimentation branchés. Le Victoria Flagship Bar offrira les boissons nécessaires.

Résultats consolidés période 01/01/2021- 30/06/2021

Le premier semestre 2021 se caractérise par une forte augmentation du résultat net et du résultat EPRA par rapport à la même période l'an dernier. Cela est dû au fait que le premier semestre 2020 a été marqué par une baisse du chiffre d'affaires locatif causée par la crise du Covid-19. Au premier semestre 2021, cet impact sera beaucoup moins important, ce qui signifie que le chiffre d'affaires locatif a augmenté.

Les **revenus locatifs** ont augmenté par rapport au premier semestre de l'année dernière : € 30,4 millions au H1 2021 vs € 29,1 millions au H1 2020. D'une part, l'augmentation like-for-like s'élève à € 2,8 millions qui s'explique en grande partie par le fait que le premier semestre 2020 a été significativement marqué par l'impact covid-19.

Les **rendements locatifs bruts** ont légèrement augmenté par rapport à la fin de 2020 et s'élèvent à 5,64% (5,63% à la fin de 2020) sur la base de la juste valeur et à 5,52% (5,51% à la fin de 2020) sur la base de la valeur d'investissement; le taux d'occupation est passé de 91,62% fin 2020 à 92,57% au 30/06/2021.

Les **charges immobilières** ont légèrement diminué (€ - 0,2 million) de € - 5,0 millions H1 2020 à € - 4,8 millions H1 2021. **La marge opérationnelle** (résultat d'exploitation avant le résultat de portefeuille/revenus locatifs) passe de 73,54% fin juin 2020 à 75,36% au 30 juin 2021.

Le **résultat de la vente d'immeubles de placement** s'élève à € + 3,2 millions et concerne la plus-value réalisée sur la vente de Brixton Logistics en février 2021.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** au 30/06/2021 s'élève à € - 5,5 millions (30/06/2020 : € - 6,3 millions). Cette moins-value concerne principalement les centres commerciaux Knauf dans le nord du Grand-Duché de Luxembourg et l'effet des impôts différés sur les réévaluations des biens immobiliers luxembourgeois.

Le **résultat financier (à l'exclusion des réévaluations des actifs et passifs financiers)** s'élève à €- 6,4 millions au 30/06/2021 contre €- 8,0 millions pour H1 2020. Cette diminution est principalement attribuable à la diminution des coûts de couverture. Le coût de financement est passé de 2,35 % fin décembre 2020 à 2,09 % fin juin 2021.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ +14,6 millions) comprend la réévaluation de la participation dans Retail Estates (€ +12,7 millions) et celle du portefeuille de produits dérivés (€ +2,3 millions).

Le **résultat net** du H1 2021 s'élève à € + 28,0 millions contre € -30,7 millions au 30/06/2020. En termes de résultat net par action, ce résultat donne un ratio de € 4,72 par action au 30/06/2021 contre € -5,18 au 30/06/2020.

Le **résultat EPRA*** à fin juin s'élevait fin juin 2021 à € 15,6 millions (€ 2,64 € par action), ce qui représente une augmentation de 19% par rapport au 30/06/20 (€ 13,1 millions ou € 2,21 par action).

A la fin du deuxième trimestre de l'exercice 2021, les **capitaux propres**, parts du groupe (sur la base de la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 489,2 millions (fin exercice 2020 € 487,2 millions).

Au 30 juin 2021, il y a eu une augmentation des capitaux propres à concurrence de € 2,0 millions en raison de la distribution du dividende de € 31,1 millions compensé par un résultat net positif pour le premier semestre 2021 de € 28,0 millions et une réévaluation positive des produits dérivés efficaces d'un montant de € 5,1 millions qui a été directement comptabilisée en capitaux propres.

L'EPRA NTA (net tangible assets) hors impact des corrections de juste valeur sur les instruments financiers (EPRA NTA) s'élève à € 90,6 fin juin 2021 contre € 91,3 fin 2020. Fin juin 2021, la valeur de l'actif net incluant l'impact des corrections de juste valeur sur les instruments financiers (IAS 39) s'élevait à € 82,5 par action (31/12/20 : € 82,2). Le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate au 30 juin 2021 était de € 67,20.

Fin juin 2021, le **taux d'endettement** était de 56,04% contre 55,58% fin 2020, principalement en raison de la distribution du dividende en mai 2021.

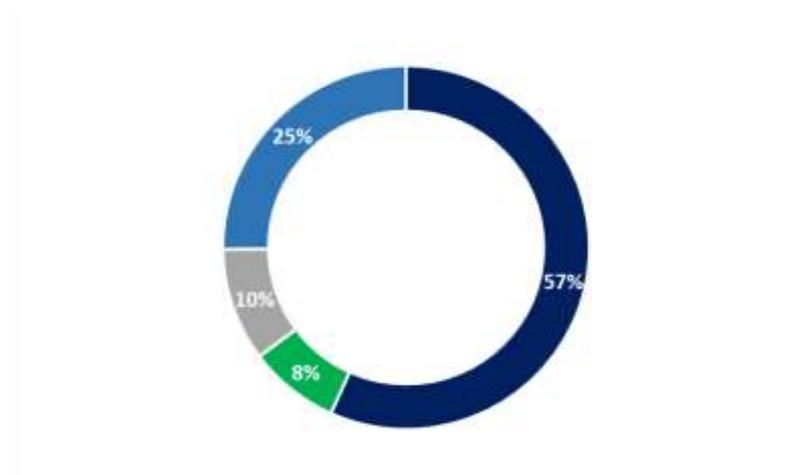
Gestion des ressources financières

Au 30/06/2021, les dettes financières nominales inscrites au bilan s’élèvent à € 670,8 millions contre € 663,6 millions au 31/12/2020. Cette augmentation est principalement due à la distribution du dividende de l’exercice 2020 écoulé, partiellement compensé par le produit de la vente du Brixton Logistics Park.

Au 30/06/2021, ces dettes financières d’un montant de € 670,8 millions comprennent € 341,5 millions de lignes de crédit bancaires à intérêt variable, € 80,0 millions de lignes de crédit bancaires à taux fixe, € 100,0 millions d’obligations et € 149,3 millions de retraits de papier commercial.

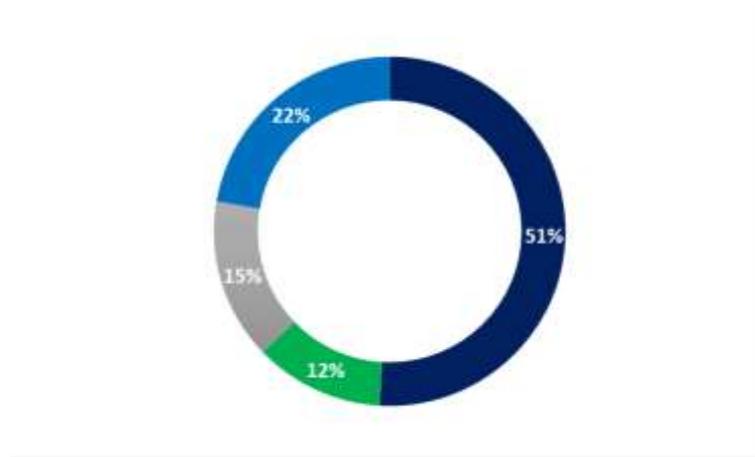
La répartition du portefeuille de crédits par type de sources de financement et par nombre de prêteurs (actuellement répartis sur 8 prêteurs différents) est un élément important pour pouvoir compter sur une base de financement continue dans laquelle les concentrations et les risques de contrepartie sont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

Lignes de crédit 30/06/2021



■ Taux variable ■ Taux fixe ■ Obligations ■ Commercial paper

Encours de crédits 30/06/2021



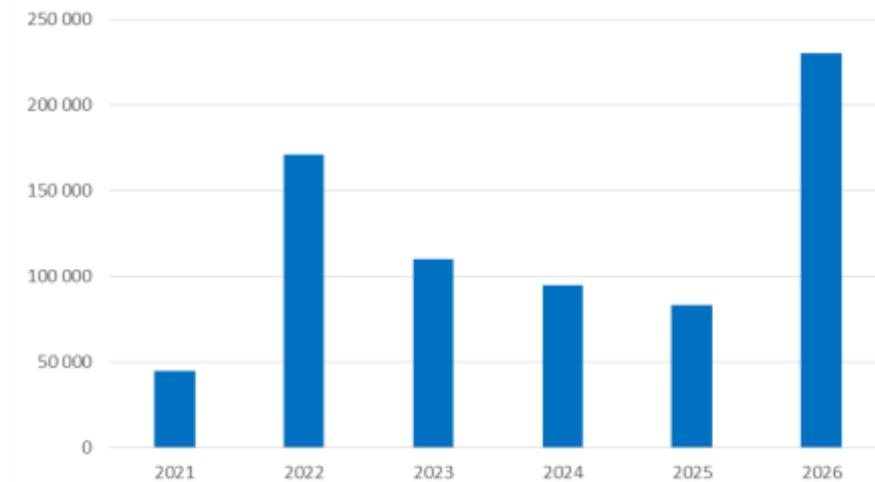
■ Taux variable ■ Taux fixe ■ Obligations ■ Commercial paper

L'utilisation du papier commercial a de nouveau augmenté au premier semestre par rapport au premier semestre 2020. L'année dernière, la crise du Covid-19 a eu un impact sur l'utilisation du papier commercial, mais compte tenu de la résurgence des marchés financiers au premier semestre 2021, nous constatons une augmentation de l'utilisation du papier commercial. Compte tenu de la nature à court terme de cette source de financement, des lignes de crédit bancaires disponibles et non utilisées sont prévues en tout temps pour le montant du programme de papier commercial. Après déduction de cette provision, Leasinvest Real Estate dispose encore de plus de € 58 millions de lignes de crédits non-utilisées au 30/06/2021.

Aucune nouvelle ligne de crédit n'a été conclue au cours du premier semestre 2021. Après le 30 juin 2021, une autre ligne de crédit de € 38 millions due en 2021 a été prolongée de 4 ans.

La durée moyenne pondérée des lignes de crédit accordées est de 3,07 ans au 30/06/2021.

Maturités des lignes de crédit 30/06/2021



Le ratio de couverture au 30/06/2021 est de 74% et est calculé sur la base de l’encours nominal conjoint des Interest Rate Swaps et Interest Rate Caps (€ 333,0 millions), plus les crédits à taux fixe, y compris les obligations (€ 180,0 millions) sur l’encours total des dettes financières au 30 juin 2021 (€ 670,8 millions). La durée moyenne pondérée des couvertures au 30/06/2021 est de 4,49 ans, ce qui est inférieur aux 4,58 ans au 31 décembre 2020. Leasinvest suit de près les marchés des taux d’intérêt et au cours du premier trimestre 2021, à la suite de la vente du Brixton Logistics Park, un autre remboursement anticipé d’un interest rate swap a été effectué en vue de maintenir le ratio de couverture constant.

C’est en partie pour cette raison que le coût de financement moyen pondéré a diminué à 2,09% au 30 juin 2021, contre 2,35 % à fin décembre 2020.

Evénements importants après la clôture de la période 01/01/2021-30/06/2021

BUSINESS COMBINATION AVEC EXTENSA GROUP

Le 19 juillet 2021, l’assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société (l’« AGE ») a approuvé toutes les décisions qui lui ont été soumises, y compris l’apport en nature des actions d’Extensa et des actions de Leasinvest Real Estate Management NV (« LREM »), l’ancien gérant de la Société, par Ackermans & van Haaren. Les apports représentent une valeur d’apport combinée de 293.433.036 EUR et ont été apportés en échange de l’émission de 4.075.458 actions nouvelles de Leasinvest Real Estate à Ackermans & van Haaren.

L’apport des actions d’Extensa s’inscrivait dans le cadre de l’intention de la Société de transformer, par une business combination avec Extensa, la Société en un acteur immobilier mixte coté, qui d’une part investit dans l’immobilier et développe d’autre part l’immobilier pour vendre ou conserver en portefeuille.

Ce nouveau modèle d’affaires implique un certain nombre de changements fondamentaux par rapport au cadre dans lequel la Société opérait dans le passé. L’AGE a donc décidé de renoncer volontairement au statut de société immobilière publique réglementée (et au régime fiscal associé). En outre, l’AGE a décidé de transformer la Société en une société anonyme avec un conseil d’administration (collégial) sous le CSA.

Les points les plus importants à l’ordre du jour étaient la renonciation volontaire par la Société à son statut SIR et les apports en nature des actions d’Extensa et des actions de Leasinvest Real Estate Management NV. Pour les autres points à l’ordre du jour, nous nous référons au procès-verbal de l’AGE tenue le 19 juillet 2021 qui est disponible sur le site Internet de la Société.

Pour plus d’information sur la nouvelle structure, nous renvoyons au communiqué de presse du 19 juillet 2021 : https://leasinvest.be/media/documents/LRE_AGE_19_07_2021_FR_Final.pdf.

En raison du fait qu’il a été renoncé au statut de SIR, il y a eu une exigibilité immédiate de tous les crédits bancaires, l’obligation et le programme de papier commercial conclu par Leasinvest Real Estate et ses filiales. La modification de la structure de l’actionariat donne également à certains créanciers le droit de résilier les contrats de crédit pertinents et d’exiger un remboursement anticipé. Les deux principaux prêteurs de LRE et d’Extensa, BNP Paribas Fortis et Belfius, ont convenu de renoncer à exigibilité et de continuer leurs prêts après la transaction, les covenants financiers s’adaptant à la nouvelle structure. Entre-temps, tous les autres accords de crédit, à part € 15 millions, sont continués, puisque quasi toutes les banques ont marqué leur accord sur la reformulation des covenants liés à ces crédits.

Ces covenants sont comparables à ceux en vigueur sous le statut de SIR. BNPPF had de La BNPPF avait accordé à la Société une ligne de crédit de 250 millions EUR au cas où les autres banques ne suivraient pas. Compte tenu de l'accord des banques, il n'est plus nécessaire de disposer de cette ligne back-up qui à dès lors été résignée.

La renonciation au statut SIR a également mené à un motif d'exigibilité au titre du prêt obligataire en cours de Leasinvest Real Estate (d'un montant nominal total de 100 millions EUR, de coupures de 100.000 EUR, d'un taux d'intérêt fixe de 1,95% et arrivant à échéance le 28 novembre 2026) émis le 20 novembre 2019 par le biais d'un placement privé auprès d'investisseurs. Lors de la renonciation au statut de SIR, chaque détenteur d'obligations avait le droit de déclarer les obligations qu'il détenait dues et payables. Afin d'anticiper cela, la Société a conclu un financement relais avec BNPPF d'un montant de 100 millions EUR, afin que tout remboursement ne puisse affecter la Société. À ce jour, aucun remboursement n'a été demandé. Entre-temps, l'assemblée générale des obligataires a été convoquée le 9 août 2021. Ici, le quorum requis n'a pas été atteint, de sorte qu'une deuxième assemblée générale des obligataires aura lieu le 8 septembre 2021.

Une mise à jour du programme de papier commercial est en cours d'élaboration pour l'aligner sur la nouvelle structure.

CONTRAT LOCATIF POUR L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE MONTECO

Le 1^{er} juillet 2021, Leasinvest Real Estate a signé un contrat locatif à long terme avec Bank Nagelmackers NV pour la totalité de l'immeuble Monteco. Le contrat locatif, qui prend effet à la réception de l'immeuble prévue en Q3 2022, a été conclu pour une durée de 12 ans sur la base d'un prix de location de 295 €/m².

Cette location prouve que cet immeuble écologique révolutionnaire répond parfaitement aux besoins des entreprises pour se profiler dans un bâtiment conforme aux normes ESG.

Gouvernance d’entreprise

ASSEMBLEE GENERALE DU 17/05/2021

Lors de l’assemblée générale ordinaire de Leasinvest Real Estate SCA du 17 mai 2021, e.a. le renouvellement du mandat du commissaire Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, représenté par Mr. Joeri Klaykens, a été approuvé, et ceci pour une période de 3 ans jusqu’à l’issue de l’assemblée générale ordinaire de 2024.

A l’assemblée générale du gérant statutaire de la même date, e.a. le renouvellement du mandat de Mr. Jean-Louis Appelmans en tant qu’administrateur non-exécutif a été approuvé, jusqu’à l’issue de l’assemblée générale de mai 2022.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 19/07/2021

Après l’assemblée générale extraordinaire du 19/07/2021, un conseil d’administration a eu lieu, au cours duquel M. Jan Suykens a été nommé Président du conseil d’administration et M. Michel Van Geyte administrateur délégué de Leasinvest Real Estate. En outre, les différents Comités ont été établis, qui sont dès à présent composés comme suit :

Le comité de nomination et rémunération :

1. M. Jan Suykens (Président du comité) ;
2. SoHo SRL, représentée de manière permanente par Mme Sigrid Hermans ;
3. Starboard SRL, représentée de manière permanente par M. Eric Van Dyck.

Le comité d’audit :

1. SoHo SRL, représentée de manière permanente par Mme Sigrid Hermans (Président du comité);
2. Brain@Trust SRL, représentée de manière permanente par Mme Marcia De Wachter;
3. M. Piet Dejonghe.

La Charte de gouvernance d’entreprise a également été modifiée en raison de la renonciation au statut SIR, de la transformation en une SA avec un conseil d’administration collégial sous le CSA et des autres modifications que l’AGE susmentionnée a entraînées. Cette Charte adaptée se trouve sur <https://leasinvest.be/fr/about-us-fr/corporate-governance-fr/>.

Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période du 01/01/2021 au 30/06/2021, l’article 7:97 du CSA a été appliqué. Étant donné qu’Ackermans & van Haaren contrôle la Société au sens du CSA et est une partie liée au sens des normes comptables internationales qui ont été approuvées conformément au règlement (CE) 1606/2002, la procédure de conflit d’intérêts de l’article 657 en liaison avec l’article 524 du CSA et l’article 7:97 CSA a été appliquée à la contribution LREM et à la contribution Extensa pour des raisons de gouvernance. Pour plus d’informations à ce sujet, veuillez vous référer au communiqué de presse du 18/06/2021.

Principaux risques et incertitudes

Pour un aperçu des principaux risques et incertitudes, nous nous référons aux risques tels que décrits dans le prospectus du 21 juillet 2021 tel que disponible sur le site web de la Société.

La crise du Covid-19 a toujours eu un impact sur les revenus locatifs au 30 juin 2021 (€ 1,0 million), répartis sur les différents locataires dans les différents pays, mais dans une moindre mesure qu’au premier semestre 2020 (€ 2,5 millions.)

Prévisions de l’exercice 2021

Les résultats de Leasinvest Real Estate NV, avant la business combination qui a eu lieu le 19/07/2021, restent dans une évolution favorable, en supposant que la perturbation Covid-19 soit derrière nous.

En raison de la business combination avec Extensa, le portefeuille d’investissement est considérablement élargi d’environ 280 millions d’euros grâce à l’intégration du site Tour &Taxis. En raison de l’ouverture du foodcourt de la Gare Maritime, plus de visiteurs sont attendus à l’automne et le site pourra utiliser tout son potentiel à partir de 2022.

En ce qui concerne les développements sur Tour &Taxis, la vente d’unités résidentielles (319 unités) de la phase I sera achevée avant la fin de l’année. Le démarrage de la vente sur plan

de la phase II (346 unités), pour laquelle le permis de construire a été obtenu, est prévu pour octobre 2021.

La vente des unités résidentielles de la Cloche d’Or se déroule comme prévu. 209 unités ont été vendues sur plan des 463 unités et nous prévoyons que 32% seront réalisées d’ici la fin de 2021. La location de l’immeuble de bureaux Darwin II, qui a été construit à risque, progresse bien, raison pour laquelle nous nous attendons à ce que l’immeuble soit entièrement loué d’ici la fin de l’année

Dans ce contexte, la nouvelle politique de dividendes proposée par Leasinvest Real Estate sera basée sur une distribution de 40 à 60% du Résultat EPRA lié au portefeuille d’investissement. Sur cette base, Leasinvest Real Estate NV vise également à augmenter son dividende, en partie grâce au potentiel de plus-values exceptionnelles réalisées sur la vente d’immeubles de placement ou de bénéfices de projets de développement.

Leasinvest Real Estate NV a l’ambition de conserver sa place dans l’indice EPRA et à ce titre de réaliser une opportunité d’investissement unique au sein de l’univers EPRA belge.

LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE



Structure de l'actionnariat

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées en Belgique sur Euronext Bruxelles (BEL Small).

Alors que le capital de la Société au 30 juin 2021 s'élevait à € 65.177.693,57, représenté par 5.926.644 actions, ce capital s'élève au 19 juillet 2021 à € 109.997.148,34 et est représenté par 10.002.102 actions.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Leasinvest Real Estate du 19 juillet 2021 a introduit, conformément à l'article 7:53 du CSA, le double droit de vote (droit de loyauté).

Les actions entièrement libérées qui ont été inscrites de façon continue au registre des actions nominatives pendant au moins deux ans au nom du même actionnaire confèrent un droit de double droit de vote. Les actions restantes donnent droit à une voix. Le délai de deux ans commence à courir à compter de la date d'inscription des actions nominatives au registre des actions.

Leasinvest Real Estate NV utilise la méthode LIFO (« dernier entrée, premier sorti ») pour calculer la période de deux années consécutives. Pour le même actionnaire nominatif, les actions qu'il a acquises en dernier lieu sont les premières actions qui seront déduites de sa détention totale d'actions nominatives de la Société en cas de transfert ou de dématérialisation ultérieur, sauf disposition contraire de la demande de dématérialisation ou de la documentation de transfert.

A la date de publication de ce rapport financier semestriel, 1.802.817 actions² de la Société accordent des droits de double vote et le nombre total de droits de vote s'élève à 11.804.919, soit le dénominateur en vertu de la législation sur la transparence.

Outre les seuils légaux, l'article 12.2 des statuts de la Société prévoit, conformément à l'article 18, §1 de la loi sur la transparence, un seuil de notification supplémentaire de 3%. Aucune option en circulation ou droit de souscription n'a été émis qui donne droit à des actions.

Suite à l'introduction du droit de vote de loyauté, la Société a reçu des notifications de transparence sur la base desquels la structure de l'actionnariat de la Société est comme suit :

Date	Société	Dénominateur au moment de la notification	Nombre de votes	Droits de vote (%)
22/07/2021	Ackermans & van Haaren NV	11.804.919	7.632.584	64,66%
27/07/2021	Axa SA	11.804.919	1.586.646	13,44%
26/07/2021	AG Insurance	11.804.919	304.108	2,58%

² 204 des 1.802.817 actions de la Société qui donnent en principe droit au double droit de vote sont détenues par une filiale de la Société. Les droits de vote attachés à ces 204 actions sont donc suspendus.

Chiffres clés 30/06/2021

	30/06/2021	31/12/2020
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)	398	461
Free float (%)	36,05%	36,05%
Cours de clôture (€) (1)	67,20	77,80
Cours le plus élevé (€) (1)	82,00	129,00
Cours le plus bas (€) (1)	67,20	66,20
Volume mensuel moyen (#) (1)	45 348	51 252
Vélocité (%) (1) (2)	9,18%	10,38%
Vélocité free float (%) (1) (3)	25,47%	28,79%
Décote sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	-18%	-15%

(1) Pour l'exercice 31/12/2020 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/2021 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



Comparaison return Leasinvest Real Estate versus return indices EPRA³



³ Information provenant de EPRA, contrôlée par aucun organisme – www.epra.com

Au premier semestre 2021, le cours de l'action Leasinvest Real Estate a fluctué entre € 82,00 et € 67,20. L'impact de la crise du Covid-19 s'est également fait sentir au premier semestre. La décote par rapport à la valeur de l'actif net (sur base du cours de clôture / juste valeur) était de -18% au 30/06/2021.

Les deux indices EPRA (Belgique et Eurozone) ont clairement ressenti l'impact de la crise du Covid-19, entraînant une forte baisse au plus fort de la crise. Depuis lors, les deux indices se sont bien redressés avec un rendement en permanence plus élevé pour l'indice EPRA Eurozone. Cependant, le rendement de Leasinvest Real Estate a diminué par rapport aux deux indices.

Calendrier financier

Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2021)	16/11/2021
Résultats annuels 2021 (31/12/2021)	16/02/2022
Rapport financier annuel 2021	31/03/2022
Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2022)	16/05/2022
Assemblée annuelle des actionnaires	16/05/2022
Mise en paiement du dividende	23/05/2022
Rapport financier semestriel 2022	17/08/2022

RAPPORT IMMOBILIER

Marché immobilier sur le premier semestre de 2021

L’information sur le marché immobilier présentée ci-après contient des extraits des rapports sur le marché immobilier de Cushman & Wakefield pour la Belgique, de JLL pour le Grand-duché de Luxembourg et de CBRE pour l’Autriche, librement mis à disposition sur leurs sites internet respectifs, et dont le contenu n’a pas été vérifié.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Marché des bureaux

Marché locatif

Le premier semestre 2021 a été marqué par une série de transactions exceptionnellement importantes qui ont augmenté le take-up de 136% à 271.494 m². Les institutions européennes représentaient 53% du volume total. Ces chiffres impressionnants cachent une autre réalité; le flux de transactions récurrentes s’est redressé lentement depuis le début de l’année.

Au premier semestre, les livraisons spéculatives se sont élevées à un montant limité à 6 400 m² dans deux bâtiments. Le quasi-manque de livraisons non pré-louées au cours des derniers mois compense le manque d’activité locative, ce qui a entraîné une baisse du taux de vacance à 3,7% contre 4,0% fin 2020.

Il y a un pipeline de développement important prévu pour les 3 prochaines années dans tous les districts, de sorte que les perspectives sont clairement plus élevées.

Les valeurs locatives étaient logiquement sous pression à la hausse compte tenu de la rareté des meilleurs espaces de bureaux disponibles. Dans le CDB, par exemple, les niveaux supérieurs sont passés de € 51 à € 54/m²/ mois. Un changement plus remarquable a été observé dans le quartier de la Gare avec un bond de 8,5% à €/38 m²/mois ainsi qu’au Kirchberg (+5,5 % également à € 38). Il en va de même pour le quartier de la Cloche d’Or avec une augmentation de 4,7% à € 36/m²/mois.

Marché de l’investissement

Le premier semestre a été légèrement plus calme qu’il y a un an avec un volume semestriel de € 664 millions soit 24% de moins qu’à la même période l’an dernier. Le segment des

bureaux est dominant, comme en témoigne un volume de € 553 millions qui a été clôturé au cours du semestre. Nous avons enregistré une transaction de retail (le Cora à Foetz), des ventes de terrains et des transactions à usage mixte, et nous avons reçu de l'intérêt d'investisseurs institutionnels pour des transactions résidentielles. A ce stade, les opportunités résidentielles au Luxembourg sont extrêmement rares, tout comme pour la logistique. Les deux actifs sont considérés comme des valeurs refuges par les investisseurs à long terme, mais sont absents du marché luxembourgeois.

Les promoteurs sont activement à la recherche et, à ce titre, montrent leur confiance dans les perspectives à long terme de la ville.

Les rendements ont reculé de 25 points de base à 3,5% au deuxième trimestre.

Marché retail

Marché locatif

Sur le marché de location retail, les loyers sont sous pression, mais devraient rester relativement stables en 2021, après avoir enregistré une baisse dans les segments des rues commerçantes et des centres commerciaux en 2020, l'activité et le nombre de visiteurs étant inférieurs à la moyenne. Toutefois, l'activité de location a été conforme à la moyenne de l'an dernier.

Marché de l'investissement

Sur le marché de l'investissement retail, les parcs retail restent en demande, surtout lorsqu'il y a un détaillant alimentaire présent.

BELGIQUE

Marché des bureaux

Marché locatif

Le take-up total sur le marché bruxellois des bureaux s'est élevé à 189.306 m². Couplé avec le fait qu'il y a encore de grosses affaires dans le pipeline, 2021 est toujours en bonne voie de dépasser les dernières années, à l'exception de 2016 et 2019.

Actuellement, cependant, le taux de vacance est passé à 7,75% fin Q2, une légère augmentation par rapport à Q1 2021. À court terme, le taux de vacance devrait continuer d'augmenter, en raison des nouveaux immeubles de bureaux non-pré-loués qui arrivent sur le marché, de certaines réductions de surface et d'un comportement attentiste des utilisateurs.

Le loyer principal est de € 320/m²/an. La plupart des districts ont conservé leurs loyers top au deuxième trimestre, à l'exception des districts du Nord et des districts décentralisés. Le quartier Nord a enregistré une baisse temporaire du loyer top de € 250/m²/an à € 230/m²/an en raison de rénovations majeures dans le quartier.

Une façon hybride de travailler est là pour rester. Ces derniers mois, de nombreuses personnes ont salué les avantages du travail à domicile, mais le travail à distance a isolé les gens. La collaboration au sein des équipes a augmenté, mais la collaboration au sein des équipes externes a considérablement diminué. Les recherches de Cushman & Wakefield confirment que le lieu de travail est un endroit central où les gens sont en mesure de faire leur meilleur travail. Cela comprend la création de liens entre collègues et clients ; c'est un lieu où la prochaine génération est guidée et où les rencontres fortuites avec des collègues à la machine à café mènent aux projets les plus innovants et créatifs. La tendance du travail hybride profite également aux espaces de coworking.

En ce qui concerne les marchés régionaux, un take-up total de 140.000 m² a été enregistrée. Le loyer top a atteint € 165 /m²/an.

Marché de l'investissement

Au cours du premier semestre 2021, environ € 800 millions ont été investis sur le marché des bureaux à Bruxelles, avec un passage des investisseurs aux actifs clés.

En 1H 2021, nous avons assisté à une baisse du premier rendement à un plus bas record de 3,70% en raison d'une concurrence féroce. Le premier rendement devrait continuer à baisser à 3,60% en 2022 pour un loyer de 3-6-9 et le rendement à long terme à 3%.

En 1H 2021, pas moins de € 229 millions ont été investis dans des bureaux régionaux. Les premiers rendements restent stables à 5,25% et s'appliquent à Anvers et Gand.

Marché retail

Marché locatif

Au premier semestre 2021, près de 215.000 m² de take-up ont déjà été enregistrés, ce qui est impressionnant compte tenu du climat économique sans précédent. Depuis le début de l'année, plus de 400 transactions ont été enregistrées, ce qui démontre que les détaillants sont disposés à poursuivre leur expansion et à confirmer leur confiance dans le marché retail belge. Les parcs retail représentaient 65% du take-up total. La présence de magasins essentiels (supermarchés, magasins d'alimentation, mais aussi centres de bricolage et de jardinage) a clairement renforcé cette performance, en plus d'une forte activité de discounters comme Action. Mais ces réalisations sont également dues à l'activité récente observée dans les parcs retail neufs.

Les premiers loyers sont plus stables dans le segment des parcs retail et s'élèvent à € 160/m²/an. Ils devraient augmenter à partir de 2023, confirmant ainsi la bonne santé de ce segment de marché, comme indiqué dans les chiffres take-up.

Selon l'enquête sur le retail de Cushman & Wakefield en mai 2021, les ventes dans les magasins physiques étaient inférieures de 20% aux niveaux de 2019, tandis que les achats en ligne ont enregistré une augmentation. Et les détaillants pensent que les ventes augmenteront en 2021 et 2022, tirées par les ventes en ligne et hors ligne. Ces chiffres et tendances confirment une fois de plus qu'une stratégie « omnichannel » sera essentielle au succès des détaillants dans une nouvelle ère retail.

Le retail physique se concentrera de plus en plus sur l'expérience du client et en même temps prendra en compte les préoccupations sociales et environnementales, à la fois au point de vente et dans l'assortiment. Click & collect, expérience immersive, réalité virtuelle et augmentée feront partie intégrante de la future expérience retail pour les clients.

La récente réouverture des cafés et des restaurants confirme la volonté des clients de sortir. Par conséquent, les dépenses consacrées à la restauration devraient augmenter de plus de 50% d'ici la fin de 2026. D'où la mise en œuvre rapide de nouveaux concepts, principalement axés sur de nouveaux concepts occasionnels, sains et bio.

Marché de l'investissement

En H1 2021, l'activité sur le marché de l'investissement était à un niveau bas, jusqu'à présent autour de € 170 millions, bien en dessous du niveau moyen. En plus du sentiment mitigé du marché, les investisseurs estiment qu'il y a un manque d'opportunités intéressantes sur le marché qui, combinées à des conditions de financement plus difficiles, ont un impact négatif sur le marché de l'investissement. Cependant, le segment « out-of-town » progresse à pleine vitesse, avec un intérêt croissant pour les parcs retail - en particulier lorsqu'un détaillant alimentaire est présent.

Le segment « out-of-town » a enregistré une légère correction du premier rendement, passant de 5,25% à 5,60%, tandis que le rendement le plus pas observé dans ce segment, avec la présence d'un détaillant alimentaire, était d'environ 5%.

AUTRICHE

Marché de location retail

La vague de fermetures d'entreprises prévue pour le premier semestre 2021 ne s'est jusqu'à présent pas concrétisée en raison de l'extension des aides d'État. Cependant, les faillites qui se sont produites ont été considérées par de nombreux acteurs comme une opportunité d'entrer sur le marché autrichien. Au cours du premier semestre de cette année, le plus grand nombre de nouveaux arrivants depuis 2018 a été enregistré. Une forte augmentation de la confiance des détaillants dans le développement économique global indique que davantage de nouvelles locations sont attendues au cours de la deuxième moitié de l'année.

Selon un classement de pouvoir d'achat de RegioData, l'Autriche occupe la 2^{ème} place au sein de la zone euro avec un pouvoir d'achat de € 22.753.

Marché de l'investissement

Par rapport à la même période de l'année précédente, le volume des investissements autrichiens est resté pratiquement stable avec un résultat total d'environ € 1,6 milliard au premier semestre 2021. Les secteurs retail, résidentiel et de bureaux ont été les catégories d'actifs les plus solides au cours de cette période. Le marché immobilier autrichien reste une valeur refuge pour les investisseurs internationaux avec près de 60% du volume des transactions.

Une nouvelle baisse du premier rendement (5,25%) est attendue pour les parcs retail qui ont beaucoup mieux enduré la crise.

Composition & analyse du portefeuille immobilier

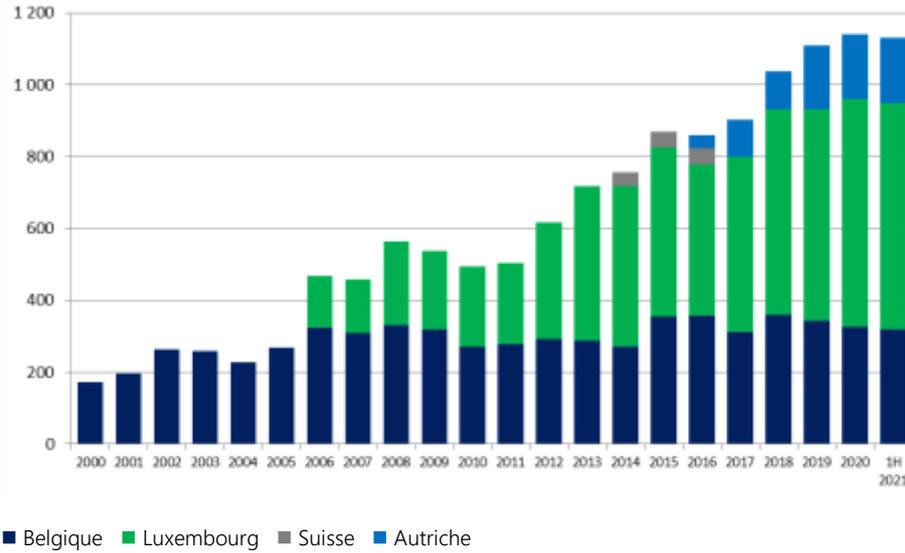
REPARTITION GEOGRAPHIQUE GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG – BELGIQUE - AUTRICHE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investis- sement (€ mio)	Part du porte-feuille (%) < juste valeur	Loyer contrac-tuel (€ mio/an)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rende-ment locatif < valeur d'investis- sement (%)	Taux d'occupa- tion (%)	Durée (ans)
Grand-duché de Luxembourg	607,04	618,31	53,87	33,78	5,56	5,46	90,59	3,28
Belgique	300,13	307,86	26,63	17,63	5,87	5,73	92,17	4,02
Autriche	182,31	186,87	16,18	10,08	5,53	5,39	100,00	5,05
Immobilier disponible à la location	1 089,48	1 113,04	96,68	61,49	5,64	5,52	92,57	3,77
Projets Luxembourg	23,77	24,37	2,11	0,00				
Projets Belgique	13,65	13,99	1,21	0,00				
Total immeubles de placement	1 126,90	1 151,40	100,00	61,49				
IFRS 16 Right of use	4,21	0,00	0,00	0,00				
Total immeubles de placement (Incl. IFRS 16)	1 131,11	1 151,40	100,00	61,49				

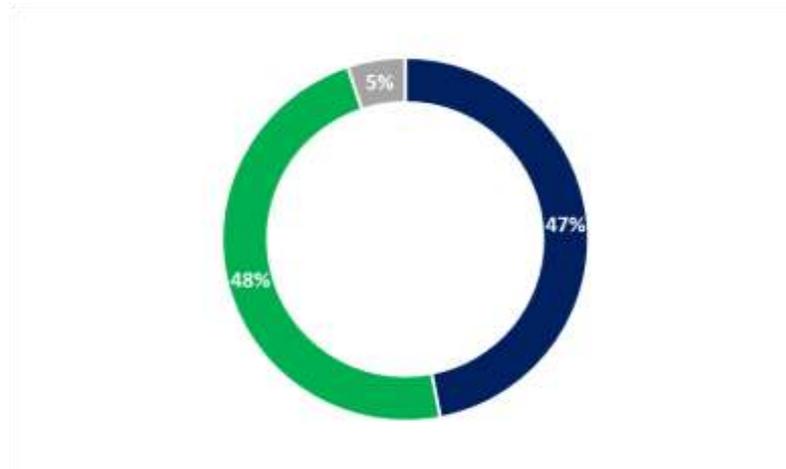
REPARTITION SELON LE TYPE D'IMMOBILIER

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investis- sement (€ mio)	Part du porte-feuille (%) < juste valeur	Loyer contrac-tuel (€ mio/an)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rende-ment locatif < valeur d'investis- sement (%)	Taux d'occupa- tion (%)	Durée (ans)
Retail								
Retail Luxembourg	294,59	298,06	26,14%	19,62	6,66%	6,58%	95,69%	3,58
Retail Belgique	52,00	53,30	4,61%	3,59	6,90%	6,73%	99,40%	2,75
Retail Autriche	182,31	186,87	16,18%	10,08	5,53%	5,39%	100,00%	5,05
Total retail	528,91	538,23	46,93%	33,29	6,29%	6,19%	97,24%	3,96
Bureaux								
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	257,75	264,18	22,87%	12,74	4,94%	4,82%	82,65%	3,00
Bureaux Bruxelles	198,72	203,68	17,63%	10,74	5,41%	5,28%	94,09%	5,18
Bureaux reste de Belgique	46,73	47,89	4,15%	3,25	6,96%	6,79%	81,26%	2,22
Total bureaux	503,20	515,75	44,65%	26,73	5,31%	5,18%	86,70%	3,78
Logistique/Semi-industriel								
Logistique/Semi-industriel Belgique	2,68	2,99	0,24%	0,04	1,51%	1,35%	N/A	N/A
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	54,70	56,07	4,85%	1,41	2,58%	2,52%	100,00%	1,69
Total Logistique/Semi- industriel	57,38	59,06	5,09%	1,45	2,53%	2,46%	100,00%	1,69
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	1 089,49	1 113,05	96,68%	61,48	5,64%	5,52%	92,57%	3,77
Right of use IFRS 16	4,21	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Projets Belgique	13,65	13,99	1,21%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Projets Grand-duché de Luxembourg	23,77	24,37	2,11%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Total immeubles de placement	1 131,12	1 151,41	100,00%	61,48	5,65%	5,53%	92,57%	3,77

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

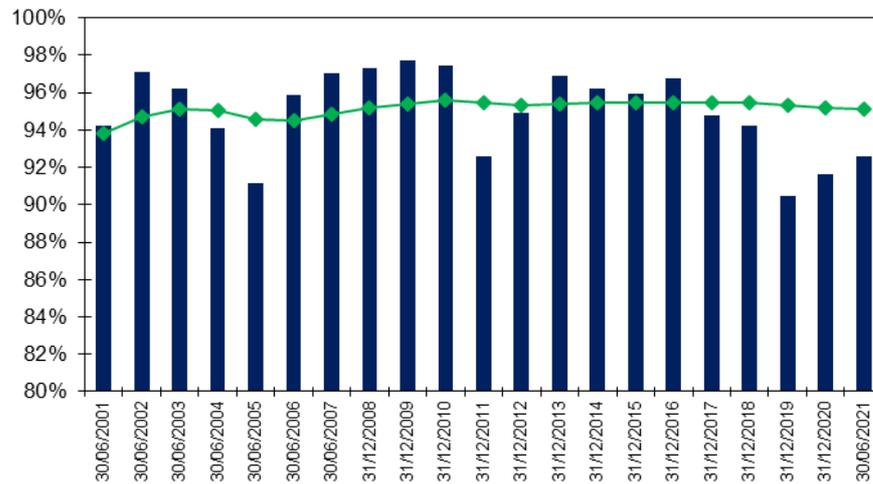


TYPE D'ACTIFS



■ Retail ■ Bureaux ■ Logistique

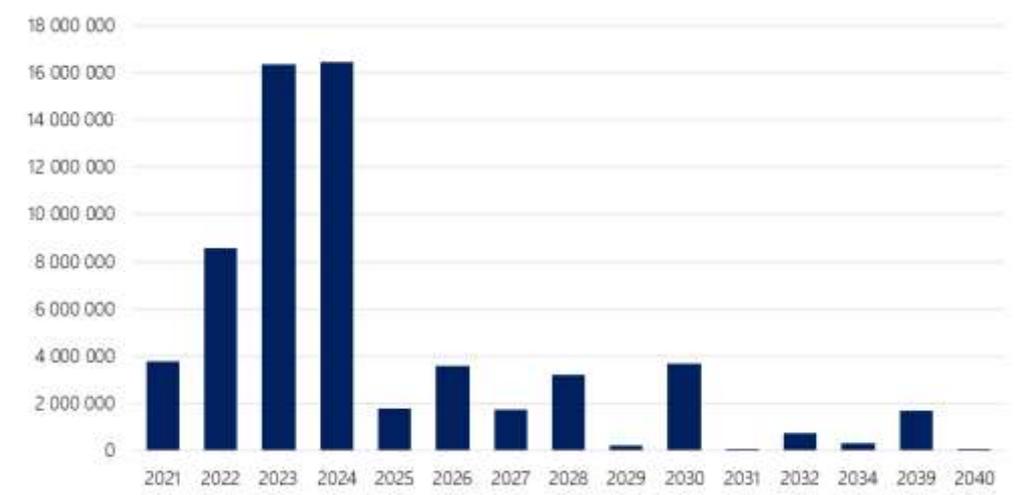
TAUX D’OCCUPATION



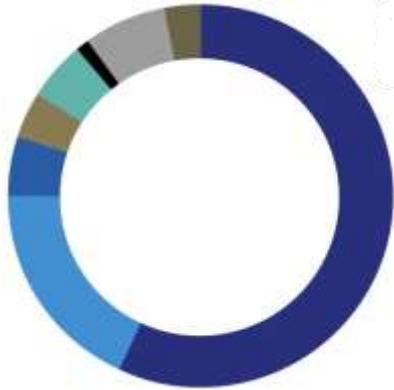
■ Taux d’occupation ■ Moyenne mobile (1)

(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



- 57% Vente en détail & vente en gros
- 18% Services
- 5% Secteur financier
- 4% ICT
- 5% Industrie
- 1% Médical & Pharma
- 7% Administrations & Non-profit
- 3% Transport & Distribution

Conclusions de l'expert immobilier⁴

ACTUALISATION AU 30/06/2021 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

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 2021.

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 92,57% (respectivement 92,17%, 90,59% 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 92,57% (respectivement 92,17%, 90,59% 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 15,08 trimestres ou 3,77 années. Nous ne tenons pas compte des projets et des biens 'à vendre'.
5. Une **valeur d'investissement** de € 1.151.410.000 (un milliard cent cinquante et un million quatre cent dix mille euros), a été définie, avec respectivement une valeur d'investissement de € 321.850.000, € 642.680.000 et € 186.870.000 les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

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).

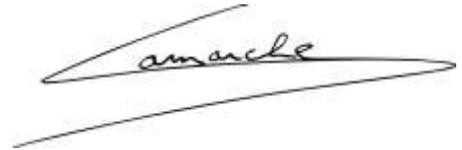
6. Une **juste valeur** totale de € 1.126.910.000 (un milliard cent vingt-six millions neuf cent dix mille euros) a été définie, avec respectivement une juste valeur de € 313.780.000, € 630.810.000 et € 182.310.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

7. 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 Hangar 26/27 à Anvers, est respectivement de € 1.849.313 et € 2.344.583. Nous nous référons aux annexes pour un détail de ces calculs.

Sur cette base, le rendement locatif du portefeuille global (projets et 'biens à vendre' inclus) en termes de valeur d'investissement est de 5,34% (respectivement 5,48%, 5,26% et 5,39% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien) et le rendement locatif du portefeuille global en termes de juste valeur est de 5,46% (respectivement 5,62%, 5,35% et 5,53% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien).



Gaetan Coppens
Senior Valuer
Valuation & Advisory



Gregory Lamarche MRICS
Partner – Head of
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 **16 août 2021**.

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)	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs	30 393	29 141
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	-190	-948
RESULTAT LOCATIF NET	30 203	28 193
Récupération de charges immobilières	135	44
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1 114	1 449
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	-1 114	-1 449
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-923	-1 043
RESULTAT IMMOBILIER	29 416	27 194
Frais techniques	-507	-524
Frais commerciaux	-363	-600
Charges et taxes sur immeubles non loués	-514	-506
Frais de gestion immobilière	-3 206	-3 106
Autres charges immobilières	-186	-241
CHARGES IMMOBILIERES	-4 775	-4 976
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	24 641	22 217
Frais généraux de la société	-1 303	-1 426
Autres revenus et charges d'exploitation	-434	640
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	22 904	21 431
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3 216	0
Variations juste valeur des immeubles de placement	-5 466	-6 254
RESULTAT D'EXPLOITATION	20 655	15 177
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts nettes	-5 675	-7 402
Autres charges financières	-691	-642
Variations de la juste valeur des actifs et passifs	14 605	-37 533
RESULTAT FINANCIER	8 240	-45 577
RESULTAT AVANT IMPOT	28 894	-30 400
Impôts des sociétés	-917	-285
Exit tax		
IMPOT	-917	-285
RESULTAT NET	27 977	-30 685
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat net - part du groupe	27 977	-30 685

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en € 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture, autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	5 135	-2 338
Autres éléments du résultat global	5 135	-2 338
Intérêts minoritaires		
Autres éléments du résultat global – part du groupe	5 135	-2 338
RÉSULTAT GLOBAL	33 112	-33 022
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat global – part du groupe	33 112	-33 022
RÉSULTAT NET	27 977	-30 685
A exclure		
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	3 216	0
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 466	-6 254
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14 605	-37 533
Résultat EPRA	15 621	13 103
RÉSULTATS PAR ACTION (en €) (1)	30/06/2021	30/06/2020
	(6 mois)	(6 mois)
Résultat global par action, part du groupe (1)	5,59	-5,57
Résultat global par action ayant droit au dividende	5,59	-5,57
Résultat net par action, part du groupe (1)	4,72	-5,18
Résultat net par action ayant droit au dividende	4,72	-5,18
Résultat EPRA* par action	2,64	2,21

(1) Basé sur le nombre d'actions à la date de clôture (30/06/2021).

BILAN CONSOLIDE

(en € 1 000)	30/06/2021	31/12/2020
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	1 227 075	1 223 098
Immobilisations incorporelles	0	0
Immeubles de placement	1 131 102	1 141 190
Autres immobilisations corporelles	2 951	1 554
Actifs financiers non courants	93 022	80 355
Créances de leasing financier	0	0
II. ACTIFS COURANTS	16 979	17 450
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	9 525	10 229
Créances fiscales et autres actifs courants	1 352	3 217
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 200	2 745
Comptes de régularisations	902	1 259
TOTAL DE L'ACTIF	1 244 054	1 240 548

(en € 1 000)	30/06/2021	31/12/2020
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	489 208	487 211
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	489 208	487 211
Capital	65 178	65 178
Primes d'émission	194 189	194 189
Rachat d'action propres	-12	-12
Réserves	201 876	220 173
Résultat net de l'exercice	27 977	7 683
Ecart de conversion	0	0
II. INTERETS MINORITAIRES	0	0
PASSIF	754 845	753 337
I. PASSIFS NON COURANTS	531 757	519 135
Provisions	11	11
Dettes financières non courantes	479 267	460 478
- Etablissements de crédit	377 010	358 917
- Autres	102 257	101 561
Autres passifs financiers non courants	30 183	38 713
Impôts différés - passifs	22 296	19 933
II. PASSIFS COURANTS	223 089	234 201
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	194 357	205 022
- Etablissements de crédit	45 117	83 051
- Autres	149 240	121 971
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	16 700	17 807
- Exit tax	0	0
- Autres	16 700	17 807
Autres passifs courants	2 233	1 672
Comptes de régularisation	9 798	9 701
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 244 054	1 240 548

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(en € 1 000)	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois)
TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE	2 745	5 013
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	25 065	22 833
Résultat net	27 977	-30 685
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	-2 996	52 525
<i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i>	-665	694
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	62	31
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	190	948
- Impôts	-597	-165
- Impôts payées	-320	-120
<i>Autres éléments non monétaires</i>	-7 236	43 787
- Variation de la juste valeur des immeubles de	5 466	6 254
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12 702	37 533
<i>Eléments non opérationnels</i>	4 905	8 044
- Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	-3 216	0
- Dividendes perçus	0	0
- Reprise de produits et charges financiers	8 121	8 044
Variation du besoin en fonds de roulement	84	992
<i>Mouvement des éléments de l'actif</i>	2 379	2 017
<i>Mouvement des éléments du passif</i>	-2 295	-1 025
2. Cash-flow d'activités d'investissement	8 500	-8 352
Investissements	-9 471	-8 352
Immeubles de placement en exploitation	-9 471	-8 352
Projets de développement		
Immobilisations incorporelles et autres immob.		
Actifs financiers non courants	0	0
Désinvestissements	17 971	0
3. Cash-flow d'activités de financement	-31 110	-14 788
Variation des passifs financiers et dettes financières	8 125	24 370
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	8 125	24 370
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers	0	0
Produits financiers reçus	0	0
Charges financières payées	-8 121	-8 044
Variation des capitaux propres	-31 114	-31 114
Variations des réserves	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-31 114	-31 114
TRESORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PERIODE	5 200	4 706

TABLEAU CONSOLIDE DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RESERVES

(en € 1 000)	Capital	Prime d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Bilan selon IFRS au 31/12/20	65 178	194 189	220 161	7 683	487 211	0	487 211
Distribution du dividende de l'exercice précédent			-31 115		-31 115		-31 115
Transfert résultat net 2020 vers les réserves			7 683	-7 683	0		0
Résultat global de l'exercice 2020 (6 mois)			5 135	27 977	33 112		33 112
Bilan selon IFRS au 30/06/21	65 178	194 189	201 866	27 977	489 208	0	489 208

Fin juin 2021 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 489,21 millions (31/12/2020 : € 487,21 millions) ou € 82,5 par action (31/12/2020 : € 82,2).

L'augmentation des capitaux propres en comparaison avec fin 2020 est attribuable à la distribution du dividende sur 2020, en mai 2021, à concurrence de € 31,11 millions, compensée par le résultat net positif sur le premier semestre 2021 de € 27,98 millions et la réévaluation positive des produits dérivés détenus dans le cadre de la couverture efficace, de € 5,14 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 2020, comme décrits dans la note 2 aux états financiers dans le Rapport financier annuel 2020, 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 »).

1 Information sectorielle

Compte résumé des résultats consolidés (segmentation géographique)

(en € 1 000)	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		TOTAL	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021 (6 maand)	30/06/2020 (6 maand)
(+) Revenus locatifs	9 217	9 808	16 109	14 723	5 067	4 609			30 393	29 141
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés										
(+/-) Charges relatives à la location	-227	-27	195	-157	-158	-764			-190	-948
RESULTAT LOCATIF NET	8 990	9 781	16 304	14 566	4 909	3 845	0	0	30 203	28 193
(+) Récupération de charges immobilières	6	28	130	16					135	44
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	412	781	137	182	564	485			1 114	1 449
(-) 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	-412	-781	-137	-182	-564	-485			-1 114	-1 449
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-542	-594	-384	-445	4	-5			-923	-1 043
RESULTAT IMMOBILIER	8 451	9 215	16 052	14 138	4 913	3 840	0	0	29 416	27 194
(-) Frais techniques	-149	-344	-67	-56	-112	-302			-507	-524
(-) Frais commerciaux	-150	-111	-187	-430	-26	-58			-363	-600
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-166	-164	-349	-343	0	0			-514	-506
(-) Frais de gestion immobilière (1)	-2 761	-2 702	-307	-255	-138	-149			-3 206	-3 106

(-) Autres charges	-103	-130	-68	-81	-16	-29			-186	-241
CHARGES IMMOBILIERES	-3 327	-3 451	-966	-1 176	-482	-348	0	0	-4 775	-4 976
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	5 124	5 764	15 086	12 962	4 431	3 492	0	0	24 641	22 217
(-) Frais généraux de la société	-857	-939	-284	-272	-161	-215			-1 303	-1 426
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	1 550	1 713	-1 723	-868	-261	-205			-434	640
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5 816	6 539	13 079	11 821	4 009	3 071	0	0	22 904	21 431
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	3 216								3 216	0
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 496	-45	-8 445	-6 781	483	572			-5 466	-6 254
RESULTAT D'EXPLOITATION	11 529	6 494	4 634	5 040	4 492	3 643	0	0	20 655	15 177
(+) Revenus financiers							0	0	0	0
(-) Charges d'intérêts							-5 675	-7 402	-5 675	-7 402
(-) Autres charges							-691	-642	-691	-642
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers							14 605	-37 533	14 605	-37 533
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0	8 240	-45 577	8 240	-45 577
RESULTAT AVANT IMPOT	11 529	6 494	4 634	5 040	4 492	3 643	8 240	-45 577	28 894	-30 400
(+/-) Impôts des sociétés							-917	-285	-917	-285
(+/-) Exit taxe									0	0
IMPOT	0	0	0	0	0	0	-917	-285	-917	-285
RESULTAT NET	11 529	6 494	4 634	5 040	4 492	3 643	7 323	-45 861	27 977	-30 684
Attribuable à :										
Intérêts minoritaires									0	0
Part du groupe									27 977	-30 684

(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 2021 (€ 2,1 millions) € 1,7 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)

	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		TOTAL	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
(en € 1 000)										
ACTIFS										
Immobilisations incorporelles	0	0							0	0
Immeubles de placement (incl. projets de développement, excl. location-financement)	317 977	326 839	630 812	633 302	182 313	181 049			1 131 102	1 141 190
Actifs détenus en vue de la vente									0	0
Autres actifs	101 968	86 497	7 950	10 311	3 034	2 550			112 953	99 358
ACTIFS PAR SEGMENT	419 945	413 336	638 762	643 613	185 347	183 599	0	0	1 244 054	1 240 548
PASSIFS										
Passifs financiers non courants							479 267	460 478	479 267	460 478
Passifs financiers courants							194 357	205 022	194 357	205 022
Autres passifs							81 221	87 837	81 221	87 837
PASSIFS PAR SEGMENT							754 845	753 337	754 846	753 337
CAPITAUX PROPRES									489 208	487 211

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.

	Retail		Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		TOTAL	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
(en € 1 000)								
Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives)	16 042	13 734	13 525	13 516	826	1 891	30 393	29 141
Juste valeur du portefeuille immobilier	528 910	531 301	503 200	520 269	57 380	61 832	1 089 490	1 113 402
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	538 230	540 297	515 750	533 149	59 060	63 611	1 113 050	1 137 057
Taux d'occupation	97,24%	94,71%	86,70%	85,84%	100,00%	95,21%	92,57%	91,05%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,29%	6,12%	5,31%	5,54%	2,53%	7,12%	5,64%	5,90%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,19%	6,02%	5,18%	5,41%	2,46%	6,89%	5,52%	5,78%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,96	10,11	3,78	4,09	1,69	3,84	3,77	4,26

3 Résultat locatif net

Les revenus locatifs ont augmenté et s'élèvent à € 30,6 millions contre € 28,5 millions au 30 juin 2020. La raison principale en est que le premier semestre 2020 a été marqué par la crise du Covid-19, à la suite de laquelle des concessions ont été accordées aux locataires et le premier semestre 2021, cet impact est moins important.

(en € 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs		
Loyers	30 550	28 548
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-156	-6
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	-95
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	0	10
Redevances de location-financement et similaires	0	683
TOTAL	30 393	29 140
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	-190	-947
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	-190	-947
RÉSULTAT LOCATIF NET	30 203	28 193

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

La juste valeur⁶ du portefeuille immobilier détenu en direct a diminué et s'élève à € 1 131,1 millions fin juin 2021 par rapport aux € 1 141,2 millions fin décembre 2020.

(en € 1 000)	Immobilier disponible à la location		Projets de développement		Total Immeubles de placement	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Solde à la fin de l'exercice précédent	1 104 385	1 080 207	36 805	12 322	1 141 190	1 092 529
Investissements	4 665	27 228	1 533	1 535	6 199	28 763
Désinvestissements	-17 936	-19 116	0	0	-17 936	-19 116
Effets de change	0	0	0	0	0	0
Acquisitions d'immobilier	1 693	0	0	0	1 693	0
Transferts des/(aux) autres rubriques	0	-23 740	0	23 740	0	0
Augmentation/(diminution) de la	889	39 831	-919	-792	-30	39 039
Rights of use (IFRS 16)	-13	-24			-13	-24
Solde en fin de période	1 093 683	1 104 385	37 419	36 805	1 131 102	1 141 190

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	
30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
0	17 720	1 141 190	1 110 249	0	0	1 141 190	1 110 249
		6 199	28 763			6 199	28 763
	-17 720	-17 936	-36 836			-17 936	-36 836
		0	0			0	0
		1 693	0			1 693	0
		0	0			0	0
		-30	39 038			-30	39 038
		-13	-24			-13	-24
0	0	1 131 102	1 141 190	0	0	1 131 102	1 141 190

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 30/06/2021 les dettes financières à concurrence de € 8,1 millions ont augmenté en comparaison avec fin 2020. Cette augmentation s'explique principalement par la distribution du dividende de mai 2021 (€ 31,1 millions), partiellement compensée par la vente du Brixton Logistics Park.

La rubrique autres emprunts (à long et à court terme) comprend € 100,6 millions d'emprunt obligataire émis par Leasinvest Real Estate en 2019.

Les lignes de crédit confirmées (exclus les € 100,6 millions d'emprunts obligataires et les € 149,2 millions de papier commercial) s'élèvent à € 629 millions fin juin 2021 (eind 2020 : € 644 millions).

6 Calcul et commentaire du taux d'endettement

En raison du fait qu'il a été renoncé au statut de SIR, il y a eu une exigibilité immédiate de tous les crédits bancaires, l'obligation et le programme de papier commercial conclu par Leasinvest Real Estate et ses filiales. La modification de la structure de l'actionariat donne également à certains créanciers le droit de résilier les contrats de crédit pertinents et d'exiger un remboursement anticipé. Les deux principaux prêteurs de LRE et d'Extensa, BNP Paribas Fortis et Belfius, ont convenu de renoncer à exigibilité et de continuer leurs prêts après la transaction, les covenants financiers s'adaptant à la nouvelle structure. Entre-temps, toutes les autres banques sauf une ont également accepté de continuer à financer la Société au sein de la nouvelle structure. La BNPPF avait accordé à la Société une ligne de crédit de 250 millions EUR au cas où les autres banques ne suivraient pas. A la date de cette publication, cette ligne de crédit n'est plus en vigueur car presque toutes les banques continuent de financer la Société. La renonciation au statut SIR a également mené à un motif d'exigibilité au titre du prêt obligataire en cours de Leasinvest Real Estate (d'un montant nominal total de 100 millions EUR, de coupures de 100.000 EUR, d'un taux d'intérêt fixe de 1,95% et arrivant à échéance le 28 novembre 2026) émis le 20 novembre 2019 par le biais d'un placement privé auprès d'investisseurs. En conséquence, chaque détenteur d'obligations avait le droit, après renonciation au statut SIR, de déclarer les obligations qu'il détenait dues et payables. Afin d'anticiper cela, la Société a conclu un financement relais avec BNPPF d'un montant de 100 millions EUR, afin que tout remboursement ne puisse affecter la Société. À ce jour, aucun remboursement n'a été demandé. Entre-temps, l'assemblée générale des obligataires a été convoquée le 9 août 2021. Ici, le quorum requis n'a pas été atteint, de sorte qu'une deuxième assemblée générale des obligataires aura lieu le 8 septembre 2021. Une mise à jour du programme de papier commercial est en cours d'élaboration pour l'aligner sur la nouvelle structure.

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 2021 en comparaison avec le 31/12/2020.

Au 30 juin 2021 (en € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	92 566			92 566	92 566
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie		20		20	20
Créances de location-financement					
- Autre	437			437	437
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		9 525		9 525	9 525
Créances fiscales et autres actifs courants		1 352		1 352	1 352
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 200			5 200	5 200
Comptes de régularisation		902		902	902
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		377 010		377 926	377 010
- Autre		102 257		103 408	102 257
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		25 587		25 587	25 587
- IFRS 16		4 596		4 596	4 596
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		45 117		45 253	45 117
- Autre		149 240		149 240	149 240
Autres passif financiers courants					
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Exit taxe					
- Autre		16 700		16 700	16 700
Autres passifs courants		2 233		2 233	2 233
Comptes de régularisation		9 798		9 798	9 798

Fin 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	79 863	0		79 863	79 863
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur		33		33	33
Créances de location-financement					
- Autre	458			458	458
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		10 229		10 229	10 229
Créances fiscales et autres actifs courants		3 217		3 217	3 217
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 745			2 745	2 745
Comptes de régularisation		1 259		1 259	1 259
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		358 917		358 917	358 917
- Autre		101 561		101 561	101 561
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		34 213		34 213	34 213
-IFRS 16		4 500		4 500	4 500
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		83 051		83 051	83 051
- Autre		121 971		121 971	121 971
Autres passifs financiers courants					
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Exit taxe					
- Autre		17 806		17 806	17 806
Autres passifs courants		1 672		1 672	1 672
Comptes de régularisation		9 701		9 701	9 701

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Leasinvest Real Estate SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2021

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Leasinvest Real Estate SA arrêté au 30 juin 2021 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 pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis 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 l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2021 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 16 août 2021
EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri
Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(Signature), c=BE
Datum: 2021.08.16 08:02:34
+02'00'

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

ANNEXE I :

Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA au 30/06/2021⁷

RÉSULTAT EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	27 977	-30 684
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	4,72	-5,18
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	12 356	-43 787
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-5 466	-6 254
(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	14 605	-37 533
Résultat EPRA	15 621	13 103
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
Résultat EPRA par action (en €)	2,64	2,21

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

EPRA NRV

EPRA NRV (€ 1 000)	30/06/2021	31/12/2020
NAV selon les états financiers	489 208	487 211
NAV par action selon les états financiers (in €)	82,5	82,2
NAV juste valeur	489 208	487 211
A exclure		
(V) impôts différés	22 296	19 933
(VI) juste valeur instruments financiers	25 567	34 180
Subtotal	537 071	541 324
Inclus		
(Xi) Real estate transfer tax	23 556	23 711
VAN	560 627	565 035
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NRV (€ 1 000)	94,59	95,34

EPRA NTA

EPRA NTA (€ 1 000)	30/06/2021	31/12/2020
NAV selon les états financiers	489 208	487 211
NAV par action selon les états financiers (in €)	82,5	82,2
NAV juste valeur	489 208	487 211
A exclure		
(V) impôts différés	22 296	19 933
(VI) juste valeur instruments financiers	25 567	34 180
Subtotal	537 071	541 324
Inclus		
(Xi) Real estate transfer tax	-	-
NAV	537 071	541 324
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NTA (€ 1 000)	90,62	91,34

EPRA NDV

EPRA NDV (€ 1 000)	30/06/2021	31/12/2020
NAV selon les états financiers	489 208	487 211
NAV par action selon les états financiers (in €)	82,5	82,2
NAV juste valeur	489 208	487 211
Inclus		
(IX) juste valeur dettes à taux fixe	-2 204	-4 076
NAV	487 004	483 135
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NDV (€ 1 000)	82,17	81,52

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)		30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement et actifs détenus pour vente		1 155 599	1 141 190
A exclure :			
Projets de développement		-37 419	-36 715
Immeubles disponibles à la location		1 118 180	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		23 556	23 711
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	1 141 736	1 128 186
Revenus locatifs bruts annualisés		61 481	61 893
Charges immobilières annualisées		-10 670	-11 116
Revenus locatifs nets annualisés	A	50 811	50 777
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres avantages		76	93
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	50 887	50 870
EPRA NIR	A/B	4,45%	4,50%
EPRA Topped up NIR	C/B	4,46%	4,51%

EPRA TAUX DE VACANCE

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		30/06/2021			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		144 313	90 118	215 568	449 999
VLE des surfaces inoccupées	A	3,93	0,00	2,56	6,42
VLE du portefeuille total	B	29,48	1,43	34,64	65,55
EPRA Taux de vacance	A/B	13,33%	0,00%	6,35%	9,35%

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)		30/06/2021	30/06/2020
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-923	-1 043
Charges immobilières		-4 775	-4 977
Frais généraux de la société		-1 303	-1 426
Autres charges et revenus opérationnels		-434	640
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-7 435	-6 806
Coûts directs de la vacance locative		514	506
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-6 921	-6 300
Revenus locatifs	C	30 393	29 141
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	24,46%	23,36%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	22,77%	21,62%

ANNEXE II :

Tableaux de réconciliation des autres APMs au 30/06/2021⁸

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat sur vente des immeubles de placement	3 216	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 103	-5 383
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	-2 363	-872
Résultat sur Portefeuille	-2 249	-6 255

RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	27 977	-30 684
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Résultat Net – part du groupe par action	4,72	-5,18

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)	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	489 208	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	82,5	82,2

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)	30/06/2021	31/12/2020
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	489 208	487 211
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 30/06 (€ 1 000)	1 155 599	1 165 816
Juste valeur des immeubles de placement au 30/06 (€ 1 000)	1 131 102	1 141 190
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 30/06 (€ 1 000)	24 497	24 626
TOTAL	513 705	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	86,7	86,4

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

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant ('like-for-like')	30/06/2021 vs. 30/06/2020	30/06/2020 vs. 30/06/2019
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1 000)	29 232	32 402
Variations à exclure 2020 – 2021	-1 480	-336
- Variations suite aux acquisitions	0	2 697
- Variations suite aux désinvestissements	-1 480	-3 033
Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	30 550	29 232
Variation like for like (€ 1 000)	2 798	-2 834
Variation like for like (%)	9,6%	-8,7%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %

Coût de financement moyen en %	30/06/2021	31/12/2020
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-12 997	-14 811
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-1 042	-965
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-14 039	-15 776
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	671 568	671 571
Coût de financement moyen en %	2,09%	2,35%

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat global – part du groupe (montant par action)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	27 977	-30 684
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	5 135	-2 338
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	5 135	-2 338
Résultat global – part du groupe	33 112	-33 022
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Résultat global – part du groupe par action	5,59	-5,57

Carte d'identité Leasinvest Real Estate depuis le 19/7/2021

Société anonyme de droit belge	Leasinvest Real Estate SA
Forme légale	Société anonyme
Siège	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 sicafo) (nr. 990626-330) 6 novembre 2014, publication MB 3 décembre 2014 (transformation en société immobilière réglementée) n° 20141203-14216372 19 juillet 2021 : renonciation volontaire au statut de SIR et conversion en société anonyme
Durée	Illimitée
Exercice	1 janvier – 31 décembre
Cotation	NYSE Euronext Brussels, Bel Small
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

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