

COMMUNIQUE DE PRESSE

COMMENTAIRE DU GÉRANT SUR L'EXERCICE PASSÉ 2019

Information réglementée sous embargo jusqu'au
19/02/2020 – 17h40



COMMENTAIRE DU GÉRANT SUR L'EXERCICE PASSÉ 2019

DONNEES CLES

Pour l'exercice 2019 nous enregistrons les données clés suivantes :

- Le résultat EPRA¹ augmente de 29,5% de € 31,3 millions fin 2018 à € 40,5 millions (€ 6,83 par action vs € 6,03 par action)
- Augmentation des revenus locatifs de € 9,1 millions
- Dividende augmente de € 5,10 à € 5,25 brut par action
- Le coût de financement diminue de 2,59% au 31/12/2018 à 2,14% fin 2019
- Placement avec succès d'une obligation de € 100 millions à 1,95% sur une période fixe de 7 ans
- Optimisation continue du portefeuille immobilier : acquisition de 2 immeubles additionnels dans le parc d'affaires EBBC au Luxembourg et de 2 parcs retail près de Vienne et vente des immeubles non stratégiques Kennedy (Luxembourg) et Riverside Business Park (Anderlecht)



MICHEL VAN GEYTE CEO :

« Les résultats sur 2019 affichent une belle augmentation par rapport à l'année passée. Après l'augmentation de capital d'octobre 2018 les fonds recueillis ont été immédiatement investis dans nos marchés clés. En même temps nous continuons à optimiser notre portefeuille immobilier selon la bonne tradition Leasinvest. Outre investir, nous procédons également à la vente d'actifs non stratégiques. Le placement avec succès de l'obligation privée fin 2019 à un taux d'intérêt très intéressant souligne la confiance des marchés dans Leasinvest. »

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

Rapport d'activités

Investissements et désinvestissements

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Acquisition des immeubles B et E dans le parc d'affaires EBBC au Luxembourg

Fin juin 2019 Leasinvest Real Estate a acquis (via sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux) les immeubles B et E situés dans le parc d'affaires EBBC près de l'aéroport de Luxembourg. Le prix d'acquisition de ces 2 immeubles s'élevait à € 47,3 millions et ces immeubles ont été achetés du certificat immobilier Immo Lux Airport, dans lequel Leasinvest détenait déjà presque 70% des certificats. Ce prix d'acquisition était en ligne avec la valorisation des biens par l'expert indépendant de Leasinvest Real Estate.



Avec les 3 immeubles dont Leasinvest Real Estate est déjà propriétaire – immeubles A et C depuis le 19 décembre 2018 et l'immeuble D depuis le 22 mars 2006 – la société est devenue propriétaire de 5 des 6 immeubles sur le site, par cette transaction.

En 2020 les travaux d'aménagement nécessaires et la commercialisation du site seront entamés afin de créer un campus de bureaux unique accompagné d'une offre de services en conformité avec l'expérience que recherchent les utilisateurs de bureaux contemporains.

Vente de 2 étages dans l'immeuble Kennedy (Kirchberg)

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

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

AUTRICHE

Acquisition de 2 immeubles retail auprès du Shopping City Süd à Vösendorf à proximité de Vienne

Le 28 août 2019, Leasinvest Real Estate a acquis deux parcs retail importants, à travers sa filiale à 100% Leasinvest Immo Austria, qui se trouvent près du complexe commercial le plus important en Autriche, le Shopping City Süd à Vösendorf, à proximité de Vienne. Le Shopping City Süd bénéficie d'une excellente localisation au sud de Vienne le long de l'A23, avec de bonnes connections vers les villes autrichiennes importantes.



Par l'acquisition de 100% des actions des 2 sociétés concernées, Leasinvest Real Estate est devenue propriétaire de :

- Retailpark SCS Nordring 2-10, situé à Vösendorf, avec une superficie de 14.800 m² et 278 emplacements de parking, avec des locataires tels que Conrad Electronic, TK Maxx, Swiss Sense, Brendon/Betten Reiter (en 2020), Fit-One, Art-X, Kinderspielwelt, et
- Retailpark Nordring 16, également situé à Vösendorf, avec une superficie de 11.350 m² et 202 emplacements de parking, avec des locataires comme Lidl, Pittarello, Action, Bipa et Farben-Partner.

Les deux parcs retail sont entièrement loués et génèrent des revenus locatifs annuels d'environ € 4 millions. Ces acquisitions représentent un investissement de € 71,8 millions et sont en ligne avec l'évaluation par l'expert immobilier indépendant.

BELGIQUE

Participation dans la SIR Retail Estates – dividende optionnel

Au cours de 2019 nous avons encore investi (€ 11,4 millions) dans la SIR cotée en bourse Retail Estates par la souscription au dividende optionnel et l'achat de 107.054 actions supplémentaires afin de maintenir une participation de plus de 10%.

Vente du Riverside Business Park

Le 16 décembre 2019 a eu lieu l'acte notarié pour la vente du Riverside Business Park, un parc de bureaux avec quelques immeubles logistiques de petite taille situé à Anderlecht à Growners (via ses filiales), un acteur belge spécialisé dans les immeubles de bureaux. Le prix de vente est en ligne avec la dernière évaluation telle que reprise dans les chiffres trimestriels au 30 septembre 2019.

Développements

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Knauf Pommerloch

Pour le centre commercial Pommerloch situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg près de la frontière belge, l'ouverture du nouveau parking (entrée Bastogne) est prévue en avril 2020. Avec cette construction nous répondons aux besoins accrus en matière d'emplacements de parking et deux nouveaux espaces commerciaux de 850 m², qui seront également livrés en avril, sont ajoutés au complexe commercial existant.



Knauf Schmiede

Pour le centre commercial Knauf Schmiede la rénovation continue et les travaux évoluent comme prévus. Les gros travaux de rénovation, inclus une extension d'environ 8.000 m², se déroulent en phases, et les premières phases sont en cours. La réception de cette extension (y compris la réalisation du plus grand supermarché Delhaize du Belux) est prévue mi-2021. Ces travaux comprennent une offre commerciale étendue, un nouveau concept horeca et une zone réservée aux activités et au divertissement des familles.



BELGIQUE

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

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



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

La demande de permis de construire pour ce projet est attendue afin d'entamer la construction du nouvel immeuble après l'été de 2020.

Hangar 26/27 Anvers

Le bureau d'architectes danois CF Moller fut entretemps désigné par Leasinvest Real Estate en vue de la réalisation d'un projet mixte haut de gamme, avec extension des bureaux et retail, avec une attention particulière accordée à l'accessibilité entre les espaces privatifs et l'espace public des quais. L'objectif est d'introduire une demande de permis de construire en avril/mai 2020 afin de pouvoir commencer les travaux de construction en Q4 2020.



Locations

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation a diminué à 90,46% fin 2019 (94,26% au 31/12/2018). La diminution est principalement due à la vacance temporaire dans le portefeuille des bureaux luxembourgeois, telle que largement prévue par Leasinvest. Une vacance plus élevée fut en effet anticipée dans p.ex. le parc d'affaires EBBC, ce qui offre la possibilité à Leasinvest de donner un nouvel élan au parc conformément aux besoins de l'utilisateur des bureaux actuels.

LOCATIONS

Grand-duché de Luxembourg

Pour l'immeuble de bureaux Mercator la CSSF avait annoncé ne pas prolonger le contrat locatif et de quitter l'immeuble fin août (5.500 m²). Actuellement des négociations avec un locataire potentiel qui souhaite prendre l'espace vacant en location à partir du deuxième trimestre 2020 sont en cours. Pour l'immeuble Titanium situé dans le quartier « Cloche d'Or » un contrat locatif fut conclu avec Green Square pour 1.129 m² à un loyer de € 25/m², ce qui fait que le taux d'occupation a augmenté à 91,5 %. Pour la superficie restante, un « right of first refusal » a été accordé aux locataires existants.

Maintenant que Leasinvest Real Estate est devenue propriétaire de 5 des 6 immeubles sur le site, le parc d'affaires EBBC fait actuellement l'objet d'un repositionnement, qui comprend, outre l'optimisation de la conformité légale, un rebranding ainsi que le début d'une offre de services. Malgré ces travaux, de nouveaux contrats locatifs et des extensions ont pu être conclus pour +/- 2.000 m² pour des superficies non affectées directement par le projet total. Actuellement il existe une vacance légèrement plus importante qui nous offre l'opportunité de redévelopper une première partie des surfaces conformément au nouveau rebranding.

Dans le centre commercial Knauf Schmiede un C&A family store de 976 m² a ouvert ses portes, et le magasin Selexion a été étendu de 500 m² à une superficie totale de 760 m². Suite au déménagement interne de Selexion l'extension du Delhaize a pu être entamée et Delhaize y détiendra son plus grand supermarché du BeLux après ces travaux.

Pour le centre commercial Knauf Pommerloch un grand nombre de renouvellements de contrats locatifs ont pu être conclus au cours du dernier trimestre 2019.

Belgique

Avec 2 nouveaux contrats locatifs, l'immeuble de bureaux Treesquare dans le CBD de Bruxelles était entièrement loué début 2019, ce qui représente un grand succès. Par ces transactions, Leasinvest a dépassé le premier loyer historique de Bruxelles avec un montant de € 330/m²/an.

Pour Hangar 26/27 à Anvers 2 des 3 unités à rénover ont été louées à un loyer de € 165/m²/an, soit supérieur au premier loyer anversoise actuel de € 150/155/m². L'intérêt pour cet immeuble iconique est grand et est démontré par un autre contrat locatif récent qui a été conclu et une négociation en cours, tous deux au même loyer élevé.

Pour Tour & Taxis Entrepôt Royal, l'immeuble reste entièrement occupé, suite à une série de renégociations et d'extensions de surfaces qui ont encore pu être conclues également au cours du dernier trimestre 2019.

D'autres renégociations et extensions ont pu être enregistrées dans le Brixton Business Park, et The Crescent Anderlecht.

Autriche

Pour Frun® Park Asten et Gewerbepark Stadlau de nouvelles extensions importantes ont encore pu être conclues. Etant donné que les parcs retail récemment acquis à Vösendorf sont entièrement loués, le taux d'occupation du portefeuille autrichien se maintient à 100%.

Placement privé d'obligations d'un montant de € 100 millions

Leasinvest Real Estate SCA a clôturé le 20/11/2019, avec succès, un placement privé d'obligations d'un montant de € 100 millions, en coupures de € 100.000, avec une maturité de 7 ans. Les obligations offrent un coupon annuel fixe de 1,95% et ont été placées auprès d'investisseurs en Belgique, en France et au Luxembourg.

BNP Paribas Fortis et Degroof Petercam ont été désignés comme Global Coordinators de cette opération. BNP Paribas Fortis, Degroof Petercam et KBC sont intervenus comme Joint Bookrunners.

Le placement s'inscrit dans la stratégie de Leasinvest Real Estate de faire appel aux sources de financement les plus appropriées à l'exécution de sa stratégie d'investissement, par le biais d'acquisitions et le redéveloppement d'actifs clés existants. Le produit obtenu sera, entre autres, utilisé pour le refinancement des obligations publiques de € 75 millions venues à échéance le 9 octobre 2019 et contribue à une augmentation de la durée moyenne de la dette totale de Leasinvest Real Estate et à une diversification de ses sources de financement.

Gouvernance d'entreprise

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GERANT STATUTAIRE ET DES DIFFERENTS COMITES

A l'assemblée générale du gérant statutaire qui s'est tenue le 20 mai 2019, et avec l'accord de la FSMA, il a été décidé de :

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

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

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

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

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 16 DECEMBRE 2019

Une assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 16 décembre 2019 lors de laquelle les points de l'ordre du jour suivants ont été approuvés :

- Le changement de l'objet social de la société suite à la loi modifiée du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ;
- Le renouvellement de l'autorisation en matière de capital autorisé et l'autorisation relative à l'acquisition, la prise en gage et la vente des titres propres ;

ainsi que la modification des statuts qui en résulte.

Divers

EPRA GOLD AWARD POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2018



Pour la 7ème fois consécutive, Leasinvest Real Estate a reçu un EPRA Gold Award pour son Rapport financier annuel 2018. Cet award est octroyé aux sociétés immobilières cotées qui suivent les « Best Practices Recommendations » de EPRA, en vue de la transparence et de la comparabilité des données.

Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/12/2019	31/12/2018
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 110 249	1 037 083
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 223 625	1 128 899
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 133 836	1 058 509
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	5,84%	6,45%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest. (4) (5)	5,72%	6,32%
Taux d'occupation (5) (6)	90,46%	94,26%
Durée moyenne des contrats locatifs (ans)	4,28	4,34

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

(2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 31/12/2019.

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

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

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

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

Fin 2019, le portefeuille immobilier consolidé direct de Leasinvest Real Estate comprend 29 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 475.983 m². Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur le Grand-duché de Luxembourg (53%), la Belgique (31%) et l'Autriche (16%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,11 milliard fin 2019 comparé au € 1,04 milliard fin 2018. Cette augmentation s'explique par l'acquisition des immeubles EBBC au Grand-duché de Luxembourg et l'investissement dans les parcs retail à Vösendorf Autriche. D'autre part, il y a eu les ventes des immeubles Kennedy (Luxembourg) et du Riverside Business Park (Belgique).

Fin 2019, la société détient - après la réalisation de ces transactions - 46% de bureaux dans son portefeuille immobilier, 48% de retail et 6% de logistique (par rapport à 51% de bureaux, de 43% de retail et de 6% de logistique fin 2018).

Le portefeuille immobilier global direct et indirect (inclus la participation dans la SIR Retail Estates SA) atteint une juste valeur de 1,22 milliard fin 2019.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 5,84% (par rapport à 6,45% fin 2018), et sur base de la valeur d'investissement, à 5,72% (comparé à 6,32% fin de l'année précédente).

Chiffres clés du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	492 577	475 811
Nombre d'actions émises avant l'augmentation de capital		4 938 870
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5 926 644	5 179 724
Nombre d'actions à la date de clôture	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	83,1	80,3
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'invest.	87,1	83,9
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	93,4	88,7
Total des actifs (€ 1.000)	1 248 012	1 156 107
Dettes financières	659 100	595 400
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR 13/07/2014)	54,78%	53,53%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,88	3,11
Coût de financement moyen (excl. variations JV instr. financiers)	2,14%	2,59%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,54	5,35

Chiffres clés du compte des résultats	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs (€ 1.000)	65 280	56 209
Résultat locatif net par action	11,01	10,81
Résultat EPRA* (1)	40 493	31 259
Résultat EPRA* par action	6,83	6,03
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	49 900	38 194
Résultat net part du groupe par action	8,42	7,37
Résultat global part du groupe (€ 1.000)* ; 'Other Comprehensive Income'	43 258	34 338
Résultat global part du groupe par action* ; 'OCI per share'	7,30	6,63

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

Le résultat net, part du groupe, s'élève à € 49,9 millions fin 2019 par rapport aux € 38,2 millions fin 2018. En termes de résultat net par action*, ceci résulte en € 8,42 fin 2019 comparé aux € 7,37 fin 2018 (+14,2%).

Les revenus locatifs ont fortement augmenté à € 65,3 millions (+ € 9,1 millions) par une combinaison de la croissance locative « like-for-like » (+4,9%) et des acquisitions réalisées au cours des exercices 2018 et 2019. En 2019 il n'y a eu que 2 ventes, dont la principale ne s'est réalisée que mi-décembre 2019, n'ayant qu'un impact très limité sur les revenus locatifs susmentionnés.

Les charges immobilières excèdent ceux de 2018 de € 1,3 million, principalement à cause de frais de gestion immobilière et de vacance plus élevés.

Une perte de € -0,4 million fut enregistrée sur les ventes des immeubles Kennedy et Riverside. D'autre part un résultat de réévaluation positif a été enregistré sur le portefeuille existant, à concurrence de € 4,1 millions.

Le résultat financier s'est amélioré de € 1,9 million par rapport à l'année précédente, principalement par le dividende plus élevé perçu de Retail Estates et des charges d'intérêt inférieures.

Le résultat global part du groupe² * a augmenté de € 34,3 millions à € 43,3 millions suite à une combinaison du résultat net plus élevé (+€ 11,7 millions) et un montant inférieur (-€ 2,8 millions) d'autres éléments du résultat global.

Le résultat EPRA* (précédemment le résultat net courant) fin 2019 s'élève à € 40,5 millions (soit € 6,83 par action), en comparaison avec € 31,3 millions (soit € 6,03 par action) fin 2018.

Indicateurs de performance EPRA	31/12/2019	31/12/2018
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	6,83	6,03
EPRA NAV* (en € par action) (2)	93,4	88,69
EPRA NNNAV* (en € par action) (3)	85,0	82,27
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4)	4,68%	5,25%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5)	4,66%	5,23%
EPRA Taux de vacance* (en %) (6)	9,53%	5,73%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	24,02%	26,06%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	21,96%	24,45%

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

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

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

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

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

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

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

² Le résultat global concerne le « comprehensive result ».

Aperçus financiers

Compte de résultats consolidés (en € 1 000)

	31/12/2019	31/12/2018
(+) Revenus locatifs	65 280	56 209
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) Charges relatives à la location	-530	-212
RESULTAT LOCATIF NET	64 750	55 997
(+) Récupération de charges immobilières	411	173
(+) Récup. de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5 315	5 421
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propr. 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	-5 315	-5 421
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-2 543	-2 492
RESULTAT IMMOBILIER	62 618	53 677
(-) Frais techniques	-1 082	-1 147
(-) Frais commerciaux	-1 211	-1 032
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 349	-907
(-) Frais de gestion immobilière	-5 909	-5 365
(-) Autres charges immobilières	-527	-297
CHARGES IMMOBILIERES	-10 078	-8 749
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	52 540	44 928
(-) Frais généraux de la société	-3 013	-2 798
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-48	-610
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	49 479	41 520
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-413	0
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4 064	1 627
RESULTAT D'EXPLOITATION	53 130	43 147
(+) Revenus financiers	5 673	4 918
(-) Charges d'intérêts nettes	-12 780	-13 565
(-) Autres charges financières	-1 374	-1 414
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 756	5 428
RESULTAT FINANCIER	-2 725	-4 633
RESULTAT AVANT IMPOT	50 405	38 514
(+/-) Impôts des sociétés	-505	-319
(+/-) Exit taxe	0	0
IMPOT	-505	-319
RESULTAT NET	49 900	38 194

Le résultat EPRA* (le résultat net courant auparavant) s'élève à € 40,5 millions fin 2019 (€ 6,83 par action) et a substantiellement augmenté en comparaison avec l'année précédente (€ 31,3 millions, soit € 6,03 par action).

Les revenus locatifs ont fortement augmenté par rapport à l'année précédente : € 65,3 millions en 2019 vs € 56,2 millions en 2018. L'augmentation est une combinaison de la croissance des revenus locatifs 'like-for-like' de 4,9% (+€ 2,8 millions) et la croissance par le biais d'acquisitions de € 7,4 millions, entre autres par les acquisitions au Luxembourg (le parc d'affaires EBBC) fin 2018 et mi-2019, près de Vienne (à Vösendorf) et à Anvers (le Hangar). La vente des immeubles Kennedy et Riverside a entraîné une réduction des revenus locatifs de € 0,9 million.

Les rendements locatifs bruts ont diminué, en ligne avec la situation de marché, en comparaison avec fin 2018, et s'élèvent à 5,84% (6,45% fin 2018) sur base de la juste valeur, et à 5,72% (6,32% fin 2018) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation a diminué de 94,3% fin 2018 à 90,5% au 31/12/2019.

Les charges immobilières ont augmenté (+€ 1,3 million) de € -8,7 millions fin 2018 à € -10,1 millions fin 2019, principalement à cause de frais de gestion immobilière et de vacance plus élevés. Les frais généraux excèdent de € 0,2 million ceux de l'année précédente, principalement par la taxe d'abonnement plus élevée après l'augmentation de capital de Q4 2018. La marge opérationnelle (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) augmente de 73,9% au 31/12/2018 à 75,8% au 31/12/2019.

Le résultat sur vente d'immeubles de placement (€ -0,4 million) comprend le résultat sur la vente des immeubles Kennedy et Riverside.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement au 31/12/2019 s'élèvent à € +4,1 millions (31/12/2018 : € +1,6 million) (soit € +2,5 millions). Outre un effet général positif des rendements à la baisse sur la totalité du portefeuille, ce résultat sur portefeuille comprend également un effet unique suite à l'acquisition des immeubles à Vösendorf.

Le résultat financier s'élève à € -2,7 millions au 31/12/2019 en comparaison avec € -4,6 millions pour 2018. Ce résultat se compose comme suit :

- Revenus financiers à concurrence de € 5,7 millions au 31/12/2019 vs. € 4,9 millions au 31/12/2018, entièrement dus au dividende plus élevé perçu de Retail Estates.
- Des intérêts et autres charges liés aux financements à concurrence de € -14,2 millions au 31/12/2019 vs € -15,0 millions au 31/12/2018. D'une part, la restructuration du portefeuille de produits dérivés a résulté en une diminution importante des frais liés. D'autre part, l'obligation publique de 2013 est venue à échéance en 2019 et refinancée sous forme d'une obligation privée à un taux d'intérêt plus bas. Il y a également l'effet positif unique du financement intermédiaire moins cher dans la période entre la date de maturité de l'obligation publique (avec un coupon de 3,75%) et le placement de l'obligation privée (avec un coupon de 1,95%).

- La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers : € +5,8 millions au 31/12/2019 vs € +5,4 millions au 31/12/2018. Ce montant se compose dans une grande mesure de la plus-value de réévaluation de la participation dans Retail Estates (€ 10,1 millions) et de la réévaluation du portefeuille de produits dérivés (€ -4,8 millions).

L'impôt des sociétés s'élève à € -0,5 million.

Le résultat net sur 2019 s'élève à € 49,9 millions par rapport aux € 38,2 millions au 31/12/2018.

En termes de résultat net par action, ceci résulte en € 8,42 par action au 31/12/2019 comparé aux € 7,37 au 31/12/2018.

Bilan consolidé (en € 1 000)

ACTIF	31/12/2019	31/12/2018
I. ACTIFS NON COURANTS	1 226 032	1 116 270
Immeubles de placement	1 092 529	1 004 237
Autres immobilisations corporelles	1 133	1 262
Actifs financiers non courants	114 650	92 974
Créances de leasing financier	17 720	17 796
II. ACTIFS COURANTS	21 980	39 837
Actifs détenus en vue de la vente	0	15 050
Créances commerciales	13 944	13 167
Créances fiscales et autres actifs courants	2 000	3 303
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 013	7 403
Comptes de régularisation	1 023	915
TOTAL DE L'ACTIF	1 248 012	1 156 107

PASSIF	31/12/2019	31/12/2018
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	492 577	475 811
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	492 577	475 811
Capital	65 178	65 178
Primes d'émission	194 189	194 189
Rachat d'action propres	-12	-12
Réserves	183 322	178 262
Résultat net de l'exercice	49 900	38 194
II. INTERETS MINORITAIRES	0	0
PASSIF	755 435	680 296
I. PASSIFS NON COURANTS	492 019	385 013
Provisions - autres	11	11
Dettes financières non courantes	425 771	334 509
- Etablissements de crédit	324 381	312 359
- Autres	101 390	22 150
Autres passifs financiers non courants	51 831	35 625
Autres passifs non courants		
Impôts différés	14 406	14 868
II. PASSIFS COURANTS	263 417	295 283
Provisions		
Dettes financières courantes	235 149	264 198
- Etablissements de crédit	15 028	47 533
- Autres	220 121	216 665
Dettes commerciales et autres dettes courantes	16 061	17 698
- Exit taxe	273	0
- Autres	15 788	17 698
Autres passifs courants	1 564	2 048
Comptes de régularisation	10 643	11 339
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 248 012	1 156 107

A la fin de l'exercice 2019 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 492,6 millions (fin 2018 € 475,8 millions). La valeur de l'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés (EPRA)* s'élève à € 93,4 fin 2019 en comparaison avec € 88,7 fin 2018.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) comptabilisés dans les capitaux propres ont diminué de € 6,6 millions suite à la courbe swap diminuée au cours de 2019. La valeur marchande négative des instruments de couverture comptabilisés dans les capitaux propres s'élèvent à € -40,7 millions fin 2019 par rapport aux € -34,1 millions à la fin de l'exercice précédent.

Fin 2019 la valeur de l'actif net par action s'élève à € 83,1 (31/12/2018 : € 80,3). La VAN EPRA par contre atteint € 93,4 (2018 : € 88,7) et le cours de bourse de l'action Leasinvest Real Estate au 31 décembre 2019 s'élevait à € 113,00, représentant une prime de 21%.

Fin 2019 le taux d'endettement s'élève à 54,8% (53,5% fin 2018).

Ceci signifie que les dettes financières nominales reprises au bilan au 31/12/2019 s'élèvent à € 659,1 millions, ce qui représente une augmentation de € 63,7 millions par rapport aux € 595,4 millions à la fin de l'exercice précédent.

Gestion des ressources financières

Début octobre 2019 une obligation publique de € 75 millions est venue à échéance. Au lieu de cette dernière une obligation privée avec un taux d'intérêt fixe de 1,95% sur 7 ans fut placée pour un montant de € 100 millions auprès d'investisseurs institutionnels.

En ce qui concerne le financement bancaire, des lignes de crédit à concurrence € 47,5 millions sont venues à échéance courant 2019. Une ligne de € 25 millions a été prolongée de 3 ans et de plus doublée à € 50 millions. Une autre ligne de € 22,5 millions ne fut pas étendue, mais d'un autre côté une nouvelle ligne de crédit pour 7 ans de € 65 millions a été conclue. Finalement, début 2019 une nouvelle ligne de crédit de € 30 millions avec une maturité de 7 ans a également été conclue.

Tout ceci fait que la durée moyenne augmente de 3,11 ans au 31/12/2018 à 3,88 ans au 31/12/2019.

Dans le portefeuille de produits dérivés il y a eu, au cours de l'année 2019, une combinaison de restructurations de produits dérivés existants et de l'achat de nouveaux instruments. Ainsi, Leasinvest tâche de fixer les taux d'intérêt extrêmement bas pour une période maximale. Par conséquent, la durée moyenne des produits dérivés augmente de 5,35 ans fin 2018 à 5,54 ans fin 2019.

La combinaison des achats et de la restructuration des produits dérivés d'une part, et l'utilisation de crédits plus basse récente suivant la vente du Riverside Business Park à Anderlecht, font que le ratio de couverture augmente de 74% fin 2018 à 82% fin 2019. Puisqu'il y a un nombre de produits dérivés qui prendront effet dans le futur (*forward starting*), début 2020, le ratio de couverture est prévu d'encore augmenter de quelques points de pourcentage.

Les taux de financement moyen a diminué de 2,59% sur 2018 à 2,14% sur 2019. Cette diminution est la conséquence des différentes restructurations dans le portefeuille de produits dérivés en combinaison avec le refinancement moins cher de l'obligation publique via l'obligation privée de fin novembre 2019. Cette diminution fut encore renforcée par l'effet unique du financement intermédiaire moins cher entre la date de maturité de l'obligation publique et le placement de l'obligation privée. Egalement suite à ça et au ratio de couverture plus élevé, le coût de financement moyen en 2020 excèdera probablement celui de 2019.

Evénements importants après la clôture de l'exercice 2019

Aucun événement important ne s'est produit depuis la clôture de l'exercice 2019.

Prévisions de l'exercice 2020

Sous réserve d'événements exceptionnels et compte tenu d'un portefeuille immobilier constant, Leasinvest prévoit que les revenus locatifs en 2020 seront comparables à ceux de 2019, tandis que les charges financières à prélèvement de rédit constant seront légèrement plus élevés en 2020 qu'en 2019.

Dans ces circonstances, un dividende est proposé qui sera au moins égal au dividende sur l'exercice 2019, soit € 5,25 par action.

Affectation du résultat – distribution de dividende

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de distribuer un dividende brut de € 5,25 (2018 : € 5,10) et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 3,675 (2018 : € 3,57), aux 5.926.644 actions ayant droit au dividende.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2020, le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 25 à partir du 25 mai 2020 auprès des institutions financières Banque Delen (agent principal de paiement), ING Banque, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis Banque et Banque Degroof.

La date de détachement du coupon (Ex-date) est le 21/05/2020 et la date d'arrêté (Record date) est le 22/05/2020.

Déclaration sans réserve du Commissaire

Le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, représenté par Mr. Joeri Klaykens, a confirmé que ses activités de contrôle des états financiers consolidés, établis conformément aux 'International Financial Reporting Standards', tels qu'adoptés par l'Union européenne, ont été pleinement effectuées et n'ont pas donné lieu à des corrections importantes qui devraient être apportées aux données comptables, reprises des états financiers consolidés, et reproduites dans ce communiqué de presse.

Calendrier financier

30/03/2020	Rapport financier annuel 2019
18/05/2020	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2020) & rapport de l'Assemblée annuelle
18/05/2020	Assemblée annuelle des actionnaires
25/05/2020	Mise en paiement du dividende
21/05/2020	Date du détachement de coupon (Ex-date)
22/05/2020	Date d'arrêté (Record date)
20/08/2020	Rapport financier semestriel 2020
17/11/2020	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2020)
17/02/2021	Résultats annuels 2019 (31/12/2020)

Rapport financier annuel

Le rapport financier annuel concernant l'exercice 2019 sous forme de brochure, qui comprend les états financiers, le rapport annuel et le rapport du commissaire, sera disponible à partir du 30/03/2020 (PDF sur le site web) et pourra être obtenu sur simple demande à l'adresse suivante:

Leasinvest Real Estate SCA
Schermerstraat 42 (siège administratif), 2000 Anvers
T +32 3 238 98 77 - F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be (investor relations • rapports)

Pour plus d'information, contactez

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

À propos de LEASINVEST REAL ESTATE SCA

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

A ce jour, la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct par Leasinvest s'élève à € 1,11 milliard et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (53%), la Belgique (31%) et l'Autriche (16%).

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

La SIRP est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 711 millions (valeur 18/02/2020).

ANNEXE 1 :

Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA

RÉSULTAT EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	49 900	38 194
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	8,42	7,37
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	-9 407	-6 935
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-4 064	-1 627
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	413	0
(iii) Résultat sur vente d'autre immobilier	0	120
(vi)	-5 756	-5 428
Résultat EPRA	40 493	31 259
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 179 724
Résultat EPRA par action (en €)	6,83	6,03

EPRA NAV

EPRA NAV (€ 1 000)	31/12/2019	31/12/2018
NAV selon les états financiers	492 577	475 811
NAV par action selon les états financiers (en €)	83,1	80,3
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	46 364	34 929
(v.a) Impôts différés	14 406	14 868
EPRA NAV	553 347	525 608
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NAV par action (en €)	93,37	88,7

EPRA NNAV (VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET)

EPRA Valeur de l'Actif Triplement Net (€ 1 000)	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAV	553 347	525 608
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-46 364	-34 936
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-3 177	-3 087
EPRA NNAV	503 806	487 592
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAV par action (en €)	85,0	82,3

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

EPRA Rendement Initial Net (NIR) et Rendement Initial Net Ajusté (NIR ajusté) (€ 1 000)		31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement et actifs détenus pour vente		1 110 249	1 037 083
A exclure :			
Projets de développement		-12 322	-11 727
Immeubles disponibles à la location		1 097 927	1 025 356
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-	-
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		23 279	21 426
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	1 121 206	1 046 782
Revenus locatifs bruts annualisés		63 840	65 170
Charges immobilières annualisées		-11 410	-10 209
Revenus locatifs nets annualisés	A	52 430	54 961
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres avantages		-224	-257
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	52 206	54 704
EPRA NIR	A/B	4,68%	5,25%
EPRA Topped up NIR	C/B	4,66%	5,23%

EPRA TAUX DE VACANCE 2019

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

EPRA TAUX DE VACANCE 2018

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

EPRA COST RATIO

EPRA Cost ratio (€ 1 000)		31/12/2019	31/12/2018
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-2 543	-2 492
Charges immobilières		-10 078	-8 749
Frais généraux de la société		-3 013	-2 798
Autres charges et revenus opérationnels		-48	-610
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-15 682	-14 649
Coûts directs de la vacance locative		1 349	907
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-14 333	-13 742
Revenus locatifs	C	65 280	56 209
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-24,02%	-26,06%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-21,96%	-24,45%

ANNEXE 2 :

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

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat sur vente des immeubles de placement	-413	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 225	6 498
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	2 839	-4 871
Résultat sur Portefeuille	3 651	1 627

RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	49 900	38 194
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 179 724
Résultat Net – part du groupe par action	8,42	7,37

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

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

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action)	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	492 577	475 811
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	83,1	80,3

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

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	492 577	475 811
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	1 133 836	1 058 509
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1000)	1 110 249	1 037 083
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1000)	23 587	21 426
TOTAL	516 164	497 237
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	87,1	83,9

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

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant ('like-for-like')	31/12/2019 vs 31/12/2018	31/12/2018 vs. 31/12/2017
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1 000)	56 513	56 892
Variations à exclure 2018 - 2019	6 547	-2 035
- Variations suite aux acquisitions	7 433	4 371
- Variations suite aux désinvestissements	-886	-6 406
Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	65 824	56 513
Variation like for like (€ 1 000)	2 764	1 656
Variation like for like (%)	4,9%	2,9%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %

Coût de financement moyen en %	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-12 214	-13 545
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-1 156	-1 095
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-13 370	-14 640
En-cours de dette moyenne pondéré (€ 1 000)	625 042	564 746
Coût de financement moyen en %	2,14%	2,59%

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat global – part du groupe (montant par action)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	49 900	38 194
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-6 642	-3 856
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	-6 642	-2 212
Résultat global – part du groupe	43 258	34 338
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 179 724
Résultat global – part du groupe par action	7,30	6,63