

COMMUNIQUE DE PRESSE

Mise à jour impact Covid-19



02/07/2020 – 7h30

MISE À JOUR IMPACT COVID-19

Les mesures pour endiguer la propagation du virus Covid-19 ont eu un impact important sur l'économie dans son ensemble et par conséquent sur notre société.

Etant donné que presque tous les commerces de nos locataires actifs dans le retail ont entretemps pu rouvrir leurs portes, nous avons une meilleure vue sur l'impact jusqu'à ce jour.



« Félicitations à toutes nos équipes qui ont beaucoup négocié les derniers mois et qui continuent à le faire, afin de trouver ensemble avec nos locataires les meilleures solutions possibles. Grâce à leur engagement, nous voyons une tendance claire dans les concessions qui contribueront à faire avancer nos activités respectives. »

Portefeuille immobilier diversifié, différents marchés

Leasinvest Real Estate dispose d'un portefeuille immobilier bien diversifié réparti sur le Grand-duché de Luxembourg (53%), la Belgique (31%) et l'Autriche (16%) et investi dans des immeubles de bureaux (46%), de retail (48%) et logistiques (6%).

AUTRICHE

Les actifs en Autriche concernent exclusivement des immeubles de retail. A l'instar de la Belgique, les magasins indispensables, tels que les supermarchés, les pharmacies, etc. sont restés ouverts (31% de nos revenus locatifs en Autriche). Depuis le 14 avril, les magasins de bricolage et les magasins de moins de 400 m² ont rouvert, et ceux-ci représentent pour leur part 24%. Les autres magasins ont suivi le 1^{er} mai et depuis le 15 mai, le secteur horeca est le dernier à être de nouveau opérationnel. Le nombre de visiteurs au Frunpark Asten atteignait en mars et en avril 2020 en moyenne 65% par rapport à 2019 et était même de 6% plus élevé en mai 2020 par rapport à mai 2019, là où en juin 2020 un niveau identique à celui de juin 2019 fut enregistré.

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

L'impact sur notre portefeuille immobilier au Luxembourg se situe principalement à l'égard des immeubles de retail, dont le secteur alimentaire (en ce compris l'alimentation pour les animaux) et les magasins de bricolage représentent plus de 30%. Comme en Belgique, depuis le 20 avril, les magasins de bricolage représentant 19% des revenus locatifs au Luxembourg, ont pu rouvrir leurs portes. Les autres magasins ont également pu rouvrir depuis le 11 mai et le secteur horeca finalement le 29 mai. Les frontières sont restées néanmoins fermées faisant en sorte que principalement nos centres commerciaux Knauf situés dans la zone frontière au nord n'ont pas pu fonctionner en vitesse de croisière jusqu'au 15 juin, date à laquelle les frontières ont été à nouveau ouvertes dans pratiquement tous les pays européens. Depuis cette date, ici également, nous avons enregistré une hausse importante du nombre de visiteurs par rapport à 2019.

BELGIQUE

Le portefeuille immobilier en Belgique comprend principalement des immeubles de bureaux loués à long terme, de sorte que l'impact y est resté très limité (quelques magasins de retail et des centres d'affaires ("business center").

Impact sur les revenus locatifs

Leasinvest a déjà annoncé que plusieurs locataires, principalement dans le secteur du retail, ont demandé une intervention financière pour pouvoir surmonter la période difficile de lockdown. Leasinvest a toujours fait preuve d'une attitude constructive et a été à l'écoute des locataires qui ont introduit une demande de réduction de loyer pour des motifs bien justifiés. Les négociations sont terminées pour une grande partie des locataires, mais continuent pour une autre partie. Au total, l'impact négatif sur les revenus locatifs afférents au 2^e trimestre 2020 est évalué à environ € 4 millions. Nous nous attendons encore à une hausse légère de ce montant au cours du 3^e trimestre 2020, étant donné qu'un nombre limité de secteurs (par exemple l'horeca) sont clairement plus touchés que d'autres.

Evaluation de la participation de 10% dans la SIR publique Retail Estates

Les parcs de retail se sont montrés le plus solides pendant la crise corona. D'une part, à cause du sentiment de sécurité et d'autre part, à cause de l'assortiment spécifique et de la vitesse à laquelle les courses peuvent y être réalisées, propres aux parcs de retail.

La participation de Leasinvest dans Retail Estates est évaluée au cours de clôture de chaque trimestre, faisant en sorte qu'une moins-value de € 49,3 millions a dû être prise en compte sur cette participation au cours du 1^{er} trimestre de 2020. Cette évaluation était basée sur le cours de clôture de € 47,40. Le cours de l'action Retail Estates s'est toutefois rétabli ces dernières semaines jusqu'à un niveau de € 59,90, ce qui fait qu'une partie importante de la moins-value enregistrée au 31 mars, soit € 16,9 millions, peut être récupérée au 30 juin 2020.

Impact sur le taux d'endettement

Le taux d'endettement est traditionnellement le plus élevé au 30 juin par rapport au reste de l'année à cause du paiement annuel du dividende en mai, ce qui engendre une hausse temporaire du taux d'endettement d'environ 2,5 points de pourcentage. Le taux d'endettement reste en dessous du seuil de 60%, grâce au rétablissement du cours de bourse de l'action Retail Estates (dont question ci-avant) et du fait qu'il n'y a pas de trop grandes variations de valeurs attendues sur le portefeuille immobilier.

Le rapport financier semestriel 2020 sera publié le 19 août 2020 après clôture de bourse et sera disponible sur www.leasinvest.be.

Pour plus d'information, contactez

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

A propos de LEASINVEST REAL ESTATE SCA

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

Au 31 mars 2020, la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct par Leasinvest s'élevait à € 1,11 milliard et il 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 de € 542 millions (valeur 01/07/2020).