

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Commentaire du gérant  
sur Q1 2020

Information réglementée  
sous embargo  
jusqu'au  
18/05/2020 – 17h40



# COMMENTAIRE DU GÉRANT SUR Q1 2020

## DONNEES CLES

**Pour Q1 2020 nous enregistrons les données clés suivantes :**

- Confirmation de l'augmentation du dividende sur l'exercice 2019 de **€ 5,10** à **€ 5,25** brut par action
- Le résultat EPRA<sup>1</sup> diminue de **€ 9,7 millions** fin mars 2019 à **€ 7,3 millions** (**€ 1,23** par action vs **€ 1,63** par action), principalement dû à un effet du temps
- Le coût de financement reste quasi constant à **2,16%**
- Taux d'occupation quasi constant à 89% à cause des rénovations planifiées dans le parc d'affaires EBBC-au Luxembourg
- Le taux d'endettement a augmenté de **54,78%** à **56,63%**



*« La période difficile que nous vivons actuellement confirme la résilience de toute l'équipe de Leasinvest qui s'efforce sans arrêt à adapter nos immeubles, à rester en contact permanent avec nos locataires afin de préparer le futur après corona avec une confiance regagnée. »*

<sup>1</sup> 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

## Préface par le CEO, Michel Van Geyte

Dans notre communiqué du 30 mars 2020 sur l'impact du Covid-19 sur nos activités, nous avons déjà donné une idée des conséquences potentielles sur les résultats de notre société. Nous continuerons à informer nos actionnaires et stakeholders de manière transparente et continue sur l'évolution de nos activités et résultats. Nous pensons avoir une idée plus claire de l'impact de cette crise sur nos résultats de 2020 à l'issue du second trimestre 2020.

Encore souhaitons nous souligner que notre première attention se porte sur la santé et la sécurité de nos collaborateurs, de même que celles de nos locataires, nos distributeurs et les utilisateurs de nos espaces.

### LA SITUATION ACTUELLE

Grâce à notre infrastructure IT-solide, nous n'avons subi aucune nuisance au niveau opérationnel. Tous nos collaborateurs disposent depuis longtemps du matériel nécessaire afin de pouvoir travailler chez eux ou à d'autres endroits de la même manière. Cette même infrastructure est également mise à disposition des utilisateurs de nos business centers, afin de leur permettre d'également continuer leurs activités de la même manière.

Nos équipes de property management ont immédiatement implémenté les mesures de sécurité nécessaires (communication claire et régulière envers les locataires, présence de gels désinfectants dans tous les espaces publics, affichage des recommandations, etc.) afin d'assurer que nos locataires pouvaient continuer à travailler dans un environnement sain et sauf. Pour les centres commerciaux Knauf au Luxembourg le plan de management de crise fut adapté aux mesures prises par le gouvernement afin de préparer la réouverture au 11 mai 2020.

Nos équipes commerciales se sont efforcées à répondre aux questions de nos locataires de manière adéquate et dans les plus brefs délais. Comme déjà communiqué précédemment, toutes les situations sont évaluées individuellement.

Finalement, notre département financier étudie le marché et la situation afin d'avoir à tout instant une vue claire sur la situation financière de la société et de s'assurer de disposer de suffisamment de moyens afin d'assurer la continuité de la société.

## VISION DU FUTUR

Ce que nous éprouvons actuellement est sans doute un challenge pour tout le monde. Non seulement pour les sociétés, mais tout autant pour chaque personne individuelle.

D'autre part, l'histoire nous a démontré que chaque crise présente également des opportunités. A nous de les découvrir.

Nous sommes de toute façon focalisés sur le présent, mais d'autant plus sur le futur.

La stratégie de Leasinvest a toujours été de gérer un portefeuille immobilier très bien diversifié, tant au niveau de sa présence géographique qu'au niveau du type d'actifs et des locataires. Il est clair que les segments des bureaux et de la logistique sont beaucoup moins affectés que le segment du retail. Et par ailleurs, la période de confinement fut substantiellement plus courte en Autriche qu'au Luxembourg et en Belgique.

### **Autriche**

L'Autriche est un des premiers pays en Europe ayant assoupli depuis le 14 avril 2020 les mesures de confinement, et avec succès, puisque cette politique n'a pas mené à une résurgence du virus Covid-19, dixit le ministre de la santé publique au 5 mai 2020.

Tout comme en Belgique, les magasins nécessaires, tels que supermarchés, pharmacies, etc. sont toujours restés ouverts (31% de notre chiffre d'affaires locatif autrichien). Depuis le 14 avril les magasins de bricolage et les magasins inférieurs à 400m<sup>2</sup> ont été réouverts, représentant à leur tour 24%. Les autres magasins ont suivi à partir du 1<sup>er</sup> mai et depuis le 15 mai le secteur de la restauration est également opérationnel en dernier lieu.

### **Grand-duché de Luxembourg**

Le 'portail des statistiques (STATEC) estime l'impact du Covid-19 sur l'économie luxembourgeoise à environ 25%, soit inférieur à l'impact dans les pays voisins, à cause de l'importance du secteur financier.

L'impact sur notre portefeuille immobilier luxembourgeois se situe principalement au niveau des immeubles retail, dont plus de 30% représentent les secteurs de l'alimentation (incl. alimentation pour animaux) et du bricolage. Un grand nombre de nos clients retail concernent des marques internationales avec des activités de commerce électronique bien performantes qui sont dès lors mieux protégés contre les conséquences de la crise Covid-19.

Tout comme en Belgique, le secteur du bricolage a pu rouvrir ses portes à partir du 20 avril, représentant 19% du chiffre d'affaires locatif au Luxembourg. Le reste des magasins (hormis la restauration) a pu rouvrir à partir du 11 mai, mais il y a lieu d'observer que les frontières sont toujours fermées, ce qui impacte, bien sûr de manière substantielle, le nombre de visiteurs des deux centres commerciaux Knauf situés à la frontière Belgo-Luxembourgeoise.

## Belgique

Notre portefeuille immobilier en Belgique comprend principalement des immeubles de bureaux, ayant subi dans une moindre mesure, l'impact des mesures de confinement, à l'exception de la partie retail située au rez-de-chaussée de l'Entrepôt Royal à Tour&Taxis. Pour la Belgique l'impact majeur est celui sur l'évaluation de notre participation de 10,7% que Leasinvest détient dans Retail Estates. Celle-ci est évaluée au cours de clôture de chaque trimestre, ce qui a mené à une réduction de valeur à concurrence de €49,3 millions, enregistrée sur cette participation au cours du premier trimestre 2020.

Les mesures de confinement en Belgique ont été partiellement assouplies, ce qui fait qu'à partir du 11 mai 2020 les magasins ont pu rouvrir, tant en Belgique qu'au Grand-duc'hé de Luxembourg. Puisque la durée du confinement devient actuellement claire pour la plupart des locataires, nous évaluons au cas par cas, les mesures à prendre avec les locataires, afin d'arriver à une solution constructive pour la période pendant laquelle ils ont été obligés de fermer leurs portes.

Finalement, nous souhaitons souligner que nous continuons à étudier des dossiers d'investissement, et que nous procéderons également au désinvestissement potentiel d'immeubles non stratégiques.

Un aperçu des chantiers et de l'impact potentiel sur leur réception est présenté ci-après, dans l'aperçu des (re)développements.

## Développements

Mi-mars les chantiers de tous nos projets de développement ont été arrêtés dans le cadre du confinement suite au Covid-19. Au cours du mois d'avril ils ont graduellement repris compte tenu des mesures de sécurité nécessaires dans le cadre du social distancing. Dès lors, nous anticipons un certain délai dans la réception.

### **GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**

#### **Centre commercial Knauf Pommerloch**

Pour le centre commercial Pommerloch situé au Nord du Grand-ducé de Luxembourg près de la frontière belge, l'ouverture du nouveau parking (entrée Bastogne) évolue comme prévue, malgré la clôture du chantier pendant 3 semaines à cause du Covid-19. La réception du gros œuvre est prévue en juin 2020, avec l'ouverture planifiée le 1<sup>er</sup> août 2020.



## Centre commercial Knauf Schmiede

Pour le centre commercial Knauf Schmiede la rénovation continue et les travaux évoluent à nouveau quasi comme prévus vu le fait qu'ils n'ont été arrêtés que pendant 3 semaines suite à la crise Corona.

Les gros travaux de rénovation, inclus une extension d'environ 8.000 m<sup>2</sup>, 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 en Q3 2021. Ces travaux comprennent une offre commerciale étendue, un nouveau concept horeca et une zone réservée aux activités et au divertissement des familles.



**Parc d'affaires EBBC**



Pour le parc d'affaires EBBC la réflexion stratégique pour le repositionnement de ce parc d'affaires fut conclue et les travaux ont été planifiés à partir du mois de septembre 2020 ; en premier lieu, les espaces communs et les espaces vacants seront renouvelés. Le budget de rénovation est estimé à €28 millions et la réception finale est prévue au cours de 2023. Un nombre d'espaces vacants ne sont plus présentés sur le marché locatif afin de pouvoir continuer la rénovation en phases.

## BELGIQUE

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

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



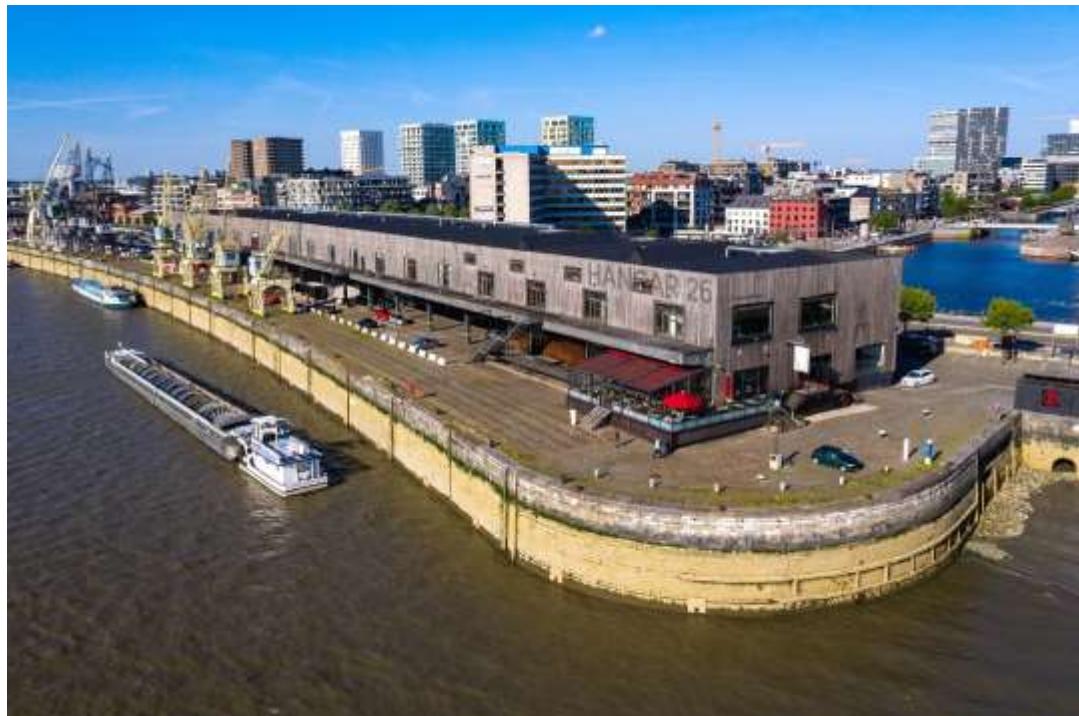
C'est l'ambition de Leasinvest de réaliser avec les autorités bruxelloises la première construction haute à ossature bois et de devenir la référence de la nouvelle génération d'immeubles recyclables durables.

La demande de permis de construire sera présentée fin mai 2020 au Collège communal, après lequel nous devrions normalement obtenir le permis au plus tard endéans un délai de 2 semaines. La démolition de l'immeuble actuel pourra dès lors commencer après les congés du bâtiment, afin de pouvoir entamer la construction neuve début 2021.

Entretemps, la commercialisation de ce projet est préparée.

### **Hangar 26/27 Anvers**

Le bureau d'architectes danois CF Moller fut entretemps désigné par Leasinvest Real Estate en vue de la réalisation d'un projet mixte haut de gamme, avec extension des bureaux et retail, avec une attention particulière accordée à l'accessibilité entre les espaces privatifs et l'espace public des quais. La crise Covid-19 a causé l'arrêt de toutes les trajectoires de demande de permis auprès de l'administration flamande à l'heure actuelle, ce qui fait que la demande de permis de construire, prévue auparavant en avril-mai, n'a pas encore été introduite.



## Locations

### EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation a légèrement diminué à 89,02% (90,46% fin 2019). La crise Covid-19 a en effet causé l'arrêt d'un nombre de négociations avec des locataires potentiels. La diminution du taux d'occupation 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 les négociations avec des locataires potentiels sont temporairement suspendues à cause de la crise Corona. Cependant, un bail supplémentaire de 461 m<sup>2</sup> avec un locataire existant a pu être conclu.

Pour l'immeuble CFM Titanium un contrat locatif pour les surfaces au 2<sup>ème</sup> étage a été conclu, pour un bail de 6/9 ans prenant effet le 01/01/2020 pour 1.129 m<sup>2</sup> de bureaux + parking et archives. Un contrat locatif fut également conclu pour les surfaces au rez-de-chaussée (à l'arrière de l'immeuble) : un contrat locatif 6/9 prenant effet le 1<sup>er</sup> mai 2020 pour 549 m<sup>2</sup> de bureaux + parking.

Vu le taux d'occupation temporairement réduit du portefeuille de bureaux luxembourgeois, principalement dû à la vacance locative d'un nombre de surfaces qui seront redéveloppées, des initiatives supplémentaires ont été prises afin de soutenir la location des autres immeubles de bureaux luxembourgeois.

Dans les centres commerciaux Knauf Pommerloch et Schmiede un nombre de nouveaux contrats locatifs ainsi que des extensions de contrats locatifs existants ont pu être conclus malgré la crise.

#### Belgique

Pour Hangar 26/27 à Anvers une négociation est en cours pour une superficie de 500 m<sup>2</sup>, dont la conclusion est postposée à début juin compte tenu des mesures Corona.

Pour Tour & Taxis Entrepôt Royal 2 extensions de contrats locatifs ont été enregistrées malgré la crise actuelle.

Dans The Crescent Anderlecht une nouvelle location importante de 870 m<sup>2</sup> fut enregistrée, faisant passer le taux d'occupation total de l'immeuble de 70% à 80%.

## Gouvernance d'entreprise

### **COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GERANT STATUTAIRE**

A l'assemblée générale de Leasinvest Real Estate Management SA, gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA, tenue ce 18 mai 2020, il a été décidé de reconduire le mandat de Jean-Louis Appelmans d'administrateur non-exécutif pour une période d'un an, i.e. jusqu'à l'assemblée générale de mai 2021.

Pendant cette même assemblée générale, il a été décidé de nommer Wim Aurousseau administrateur non-exécutif sur proposition d'AXA, pour une période de 2 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée générale de mai 2022.

## Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	31/03/2020	31/12/2019
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	<b>1 109 014</b>	1 110 249
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	<b>1 173 067</b>	1 223 625
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	<b>1 132 612</b>	1 133 836
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	<b>5,78%</b>	5,84%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest. (4) (5)	<b>5,66%</b>	5,72%
Taux d'occupation (5) (6)	<b>89,02%</b>	90,46%
	<b>4,28</b>	4,28

- (1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés sous leasing financier selon IFRS.
- (2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 31/03/2020.
- (3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.
- (4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield, Stadim (BeLux) et Oerag (Autriche).
- (5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement.
- (6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Fin Q1 2020, le portefeuille immobilier consolidé direct de Leasinvest Real Estate comprend 29 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 475.983 m<sup>2</sup>. 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 pour Q1 2020 comparé à € 1,11 milliard fin 2019, un status quo, puisqu'aucun investissement ni désinvestissement n'a été réalisé.

Au 31/03/2020 la société détient 46% de bureaux portefeuille, 48% de retail et 6% de logistique (idem fin 2019).

Le portefeuille immobilier global direct et indirect (inclus la participation dans la SIR Retail Estates SA) atteint une juste valeur fin Q1 2020 de € 1,17 milliard.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 5,78% (comparé à 5,84% fin 2019), et sur base de la valeur d'investissement, à 5,66% (comparé à 5,72% fin de l'année précédente).

Chiffres clés du bilan	31/03/2020	31/12/2019
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	<b>441 247</b>	492 577
Nombre d'actions à la date de clôture	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	<b>74,5</b>	83,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'invest.	<b>78,4</b>	87,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	<b>85,4</b>	93,4
Total des actifs (€ 1.000)	<b>1 193 636</b>	1 248 012
Dette financière	<b>653 080</b>	659 100
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR 13/07/2014)	<b>56,63%</b>	54,78%
Durée moyenne des crédits (ans)	<b>3,63</b>	3,88
Coût de financement moyen (excl. variations JV instr. financiers)	<b>2,16%</b>	2,14%
Durée moyenne des couvertures (ans)	<b>5,31</b>	5,54

Chiffres clés du compte des résultats	31/03/2020	31/03/2019
Revenus locatifs (€ 1.000)	<b>15 128</b>	17 165
Résultat locatif net par action	<b>2,55</b>	2,90
Résultat EPRA* (1)	<b>7 263</b>	9 689
Résultat EPRA* par action (1)	<b>1,23</b>	1,63
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	<b>-50 167</b>	12 388
Résultat net part du groupe par action	<b>-8,46</b>	2,09
Résultat global part du groupe (€ 1.000)* ; 'Other Comprehensive Income'	<b>-51 329</b>	6 935
Résultat global part du groupe par action* ; 'OCI per share'	<b>-8,66</b>	1,17

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

Indicateurs de performance EPRA	31/03/2020	31/03/2019
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	<b>1,23</b>	1,63
EPRA NAV* (en € par action) (2)	<b>85,4</b>	90,98
EPRA NNNAV* (en € par action) (3)	<b>76,3</b>	82,97
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4)	<b>4,53%</b>	5,38%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5)	<b>4,54%</b>	5,39%
EPRA Taux de vacance* (en %) (6)	<b>10,79%</b>	5,97%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	<b>23,82%</b>	22,60%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	<b>20,82%</b>	18,73%

- (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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.epra.com).

## Résultats consolidés période 01/01/2020 – 31/03/2020

Les revenus locatifs sont inférieurs de € 2,1 M par rapport à Q1 2019. Ceci est principalement dû au fait qu'au mois de mars de l'année passée un coupon de € 1,6 M fut perçu du certificat immobilier Immo Lux Airport. Mi-2019 Leasinvest a acquis les immeubles sous-jacents de ce certificat immobilier, ce qui fait que les revenus locatifs sont dès lors repris dans les résultats de l'exercice de manière étalée. De plus, un montant de € 0,3 M de revenus locatifs autrichiens ne fut pas reconnu, puisque la plupart des magasins ont dû fermer leurs portes à cause des mesures Covid-19, et qu'en Autriche les locataires peuvent dans un tel cas invoquer le Code Civil afin de ne pas devoir payer de loyers pendant cette période.

Like-for-like les revenus locatifs ont diminué de € 0,8 M (- 5,06%), principalement suite à la non reconnaissance partielle décrite ci-dessus de revenus locatifs en Autriche de € 0,3 M et dans une moindre mesure, au taux d'occupation inférieur par rapport à celui du même trimestre de l'année passée.

Les rendements locatifs bruts ont diminué en comparaison avec le 31 décembre 2019 et s'élèvent à 5,78% (5,84% fin décembre 2019) sur base de la juste valeur, et à 5,66% (5,72% fin décembre 2019) sur base de la valeur d'investissement; le taux d'occupation a diminué de 90,46% en décembre 2019 à 89,02% au 31 mars 2020.

Les charges immobilières ont augmenté (€ 0,3 M) de - € 2,5 M au 31/03/2019 à - € 2,8 M au 31/03/2020, principalement à cause de charges commerciales (+€ 0,1 M) et frais de gestion immobilière (+€ 0,2 M) plus élevés.

Les frais généraux se situent au même niveau que ceux de l'année passée. La marge opérationnelle marge (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) diminue de 77,6% en Q1 2019 à 76,2% en Q1 2020, principalement suite au chiffre d'affaires locatif inférieur.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 31/03/2020 s'élève à - € 5,4 M (31/03/2019 : - € 1,6 M). La diminution est principalement due à la réduction de valeur d'un nombre d'immeubles retail suite à la prise en compte de la perte de revenus locatifs par le Covid-19.

Le résultat financier comprend les charges d'intérêt nettes qui sont supérieurs de € 0,6 M par rapport à Q1 de l'année passée, à cause d'un en-cours de crédits plus élevé par rapport au premier trimestre de l'année précédente. Par conséquent, le coût de financement moyen est resté quasi constant (de 2,14% fin 2019 à 2,16% fin mars 2020). Finalement, le résultat financier comprend également des réévaluations d'un montant net de - € 52,1 M, liées à la participation dans Retail Estates et les produits dérivés.

L'impôt des sociétés est stable et s'élève à € 144 mille à comparer à € 111 mille au 31/03/2019.

Le résultat net sur Q1 2020 se monte à - € 50,2 M comparé aux. € 12,4 M au 31/03/2019. En termes de résultat net par action, ceci résulte en - € 8,46 par action au 31/03/2020 par rapport aux € 2,09 au 31/03/2019.

Le résultat EPRA\* s'élève à € 7,3 M au 31 mars 2020, comparé aux € 9,7 M au 31 mars 2019. Par action, ceci correspond à € 1,23 au 31 mars 2020 par rapport à € 1,63 au 31 mars 2019.

A la fin du premier trimestre de l'exercice, les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 441,2 M (31/12/2019 : € 492,6 M). Fin mars, la valeur de l'actif net par action atteint € 74,5 par rapport aux € 83,1 fin décembre 2019. La valeur de l'actif net EPRA par action\* (exclus l'influence des adaptations de la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés) diminue, et s'élève fin mars 2020 à € 85,4 par action par rapport aux € 93,4 par action fin décembre 2019.

Fin mars 2020 le taux d'endettement s'élève à 56,63% en comparaison avec 54,78% fin 2019. Cette augmentation est exclusivement due à l'évolution de la valeur de la participation dans Retail Estates, qui est toujours évaluée au cours de bourse à la date de clôture du bilan. L'en-cours de crédits au 31 mars 2020 a cependant même légèrement diminué par rapport au 31 décembre 2019.

## Gestion des ressources financières

Au cours du premier trimestre 2020 quelques produits dérivés courants ont été restructurés: par les taux d'intérêt qui restent bas, nous avons toujours la possibilité de faire diminuer les taux d'intérêt fixes des IRS et de les étaler sur une plus grande période.

En outre, nous menons des négociations avancées avec un nombre de banques pour déjà prolonger des crédits qui viennent à échéance en décembre 2020 et janvier 2021, afin d'ainsi préserver le 'headroom' confortable dont nous disposons actuellement.

## Prévisions de l'exercice 2020

Le confinement suite à la pandémie Covid-19 touche Leasinvest dans ses 3 marchés géographiques dans lesquels la société opère, et plus particulièrement dans le segment du retail. Puisqu'il devient actuellement clair ce que le confinement représente pour chacun de nos locataires, nous évaluons actuellement cas par cas quelles mesures peuvent être prises afin de répondre aux besoins de nos locataires. Nous pensons en avoir une idée plus claire lors de l'établissement des chiffres semestriels de 2020.

Dans les circonstances actuelles il est difficile de communiquer des prévisions plus concrètes et une estimation de l'impact pour l'exercice complet 2020.

## Dividende exercice 2019

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 18 mai 2020 a approuvé la proposition du conseil d'administration de distribuer sur 2019 un dividende aux 5.926.644 actions ayant droit au résultat, de € 5,25 brut par action (2018 : € 5,10) et net, libre de précompte mobilier de 30%, € 3,675 (2018: € 3,57).

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.

## 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](mailto: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 € 500 millions (valeur 15/05/2020).

## ANNEXE 1:

### Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA

#### RÉSULTAT EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	<b>31/03/2020</b>	31/03/2019
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	<b>-50 167</b>	12 388
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	<b>-8,46</b>	2,09
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	<b>-57 430</b>	2 698
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	<b>-5 355</b>	-1 622
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	<b>0</b>	850
(iii) Résultat sur vente d'autre immobilier	<b>0</b>	0
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers et des actifs financiers non courants	<b>-52 075</b>	3 470
Résultat EPRA	<b>7 263</b>	9 690
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Résultat EPRA par action (en €)	<b>1,23</b>	1,63

## EPRA NAV

EPRA NAV (€ 1 000)	<b>31/03/2020</b>	31/12/2019
NAV selon les états financiers	<b>441 247</b>	492 577
NAV par action selon les états financiers (en €)	<b>74,5</b>	83,1
<hr/>		
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	<b>50 581</b>	46 364
(v.a) Impôts différés	<b>14 572</b>	14 406
EPRA NAV	<b>506 400</b>	553 347
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	<b>5 926 644</b>	5 926 644
EPRA NAV par action (en €)	<b>85,44</b>	93,37
<hr/>		

## EPRA NNAV (VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET)

EPRA Valeur de l'Actif Triplement Net (€ 1 000)	<b>31/03/2020</b>	31/12/2019
EPRA NAV	<b>506 400</b>	553 347
<hr/>		
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	<b>-50 581</b>	-46 364
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	<b>-3 899</b>	-3 177
EPRA NNAV	<b>451 920</b>	503 806
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	<b>5 926 644</b>	5 926 644
EPRA NNAV par action (en €)	<b>76,3</b>	85,0
<hr/>		

## **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)	<b>31/03/2020</b>	31/12/2019
Immeubles de placement et actifs détenus pour vente	<b>1 109 014</b>	1 110 249
A exclure :		
Projets de développement	<b>-12 576</b>	-12 322
Immeubles disponibles à la location	<b>1 096 438</b>	1 097 927
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-	-
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	<b>23 283</b>	23 279
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	<b>B 1 119 721</b>	1 121 206
Revenus locatifs bruts annualisés	<b>63 124</b>	63 840
Charges immobilières annualisées	<b>-12 384</b>	-11 410
Revenus locatifs nets annualisés	<b>A 50 740</b>	52 430
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres avantages	<b>63</b>	-224
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	<b>C 50 803</b>	52 206
EPRA NIR	<b>A/B 4,53%</b>	4,68%
EPRA Topped up NIR	<b>C/B 4,54%</b>	4,66%

## EPRA TAUX DE VACANCE 31/03/2020

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)

31/03/2020

	Bureaux	Logistique	Retail	<b>Total</b>
Superficies locatives (en m <sup>2</sup> )	156 390	104 025	215 568	<b>475 983</b>
VLE des surfaces inoccupées	<b>A</b>	5,67	0,13	1,70
VLE du portefeuille total	<b>B</b>	31,12	4,04	33,18
EPRA Taux de vacance	<b>A/B</b>	18,22%	3,22%	5,12%
				<b>10,97%</b>

## EPRA TAUX DE VACANCE 31/12/2019

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)

31/12/2019

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

## EPRA COST RATIO

EPRA Cost ratio (€ 1 000)	<b>31/03/2020</b>	31/03/2019	
Autres revenus et dépenses relatives à la location	<b>-553</b>	-444	
Charges immobilières	<b>-2 772</b>	-2 502	
Frais généraux de la société	<b>-906</b>	-878	
Autres charges et revenus opérationnels	<b>627</b>	-44	
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	<b>A</b>	<b>-3 604</b>	-3 868
Coûts directs de la vacance locative		<b>455</b>	838
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	<b>B</b>	<b>-3 149</b>	-3 030
Revenus locatifs	<b>C</b>	<b>15 128</b>	32 377
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	<b>A/C</b>	<b>-23,82%</b>	-11,95%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	<b>B/C</b>	<b>-20,82%</b>	-9,36%

## ANNEXE 2:

# Détail des calculs des indicateurs de performance alternatifs<sup>2</sup> utilisés par Leasinvest Real Estate

### RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	<b>31/03/2020</b>	31/03/2019
Résultat sur vente des immeubles de placement	<b>0</b>	850
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	<b>-5 189</b>	-1 718
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	<b>-166</b>	97
Résultat sur Portefeuille	<b>-5 355</b>	-771

### RESULTAT NET – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	<b>31/03/2020</b>	31/03/2019
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	<b>-50 167</b>	12 388
Nombre d'actions enregistrées en circulation	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Résultat Net – part du groupe par action	<b>-8,46</b>	2,09

<sup>2</sup> 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	<b>31/03/2020</b>	31/12/2019
(montant par action)	<b>441 247</b>	492 577
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Nombre d'actions enregistrées en circulation	<b>74,5</b>	83,1

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

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)	<b>31/03/2020</b>	31/12/2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000)	<b>441 247</b>	492 577
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/03 (€ 1000)	<b>1 132 612</b>	1 133 836
Juste valeur des immeubles de placement au 31/03 (€ 1000)	<b>1 109 014</b>	1 110 249
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/03 (€ 1000)	<b>23 598</b>	23 587
<b>TOTAL</b>	<b>464 845</b>	516 164
Nombre d'actions enregistrées en circulation	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	<b>78,4</b>	87,1

## **VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS A PERIMETRE CONSTANT ('LIKE-FOR-LIKE')**

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant ('like-for-like')	<b>31/03/2020 vs 31/03/2019</b>	31/03/2019 vs. 31/03/2018
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1 000)	<b>17 080</b>	14 611
Variations à exclure 2019 - 2020	<b>-1 154</b>	1 115
- Variations suite aux acquisitions	<b>1 199</b>	1 219
- Variations suite aux désinvestissements	<b>-2 353</b>	-104
Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	<b>15 062</b>	17 080
Variation like for like (€ 1 000)	<b>-864</b>	1 354
Variation like for like (%)	<b>-5,1%</b>	9,3%

## **COUT DE FINANCEMENT MOYEN EN %**

Coût de financement moyen en %	<b>31/03/2020</b>	31/12/2019
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	<b>-12 794</b>	-12 214
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	<b>-1 093</b>	-1 156
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	<b>-13 887</b>	-13 370
En-cours de dette moyenne pondéré (€ 1 000)	<b>643 543</b>	625 042
Coût de financement moyen en %	<b>2,16%</b>	2,14%

## RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

Résultat global – part du groupe (montant par action)	<b>31/03/2020</b>	31/03/2019
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	<b>-50 167</b>	12 388
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	<b>-1 162</b>	-5 453
	<b>-1 162</b>	-5 453
Résultat global – part du groupe	<b>-51 329</b>	6 935
Nombre d'actions enregistrées en circulation	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Résultat global – part du groupe par action	<b>-8,66</b>	1,17