

COMMUNIQUE DE PRESSE

Commentaire du gérant sur Q3 2019

Information réglementée

sous embargo jusqu'au 8/11/2019 – 17h40

Commentaire du gérant sur Q3 2019

Faits marquants :

- Le résultat EPRA¹ augmente de 25,3% de € 25,1 millions fin septembre 2018 à € 31,5 millions fin septembre 2019 (€ 5,08 par action² vs € 5,31 par action)
- Les revenus locatifs augmentent de 16,2% de € 41,9 millions au 31 septembre 2018 à € 48,7 millions
- La valeur de l'actif net part du groupe EPRA atteint € 91,1 vs € 88,7 au 31/12/2018
- Le coût de financement diminue encore de 2,59% au 31/12/2018 à 2,27% en Q3 2019

MICHEL VAN GEYTE CEO :

« Un an après l'augmentation de capital d'octobre 2018 il est clair que les moyens recueillis ont bien été investis, le résultat EPRA par action ayant même augmenté de 4%. Notre investissement le plus récent dans 2 parcs retail en Autriche y contribuera encore dans le futur. En parallèle nous travaillons sur la diversification de nos dettes par le lancement dans le courant de ce mois-ci d'un emprunt obligataire privé. »

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.

² Sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions après l'augmentation de capital au 04/10/2018.

1. Rapport d'activités

Investissements

Autriche

ACQUISITION 2 PARCS RETAIL PRES DU SHOPPING CITY SÜD A VÖSENDORF PRES 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 très bonnes connections vers les villes autrichiennes les plus importantes.



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

- Retailpark 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.

Développements

Belgique

IMMEUBLE DE BUREAUX MONTOYER 14 : BATIMENT ENERGETIQUEMENT INTELLIGENT -CONSTRUCTION A OSSATURE BOIS

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



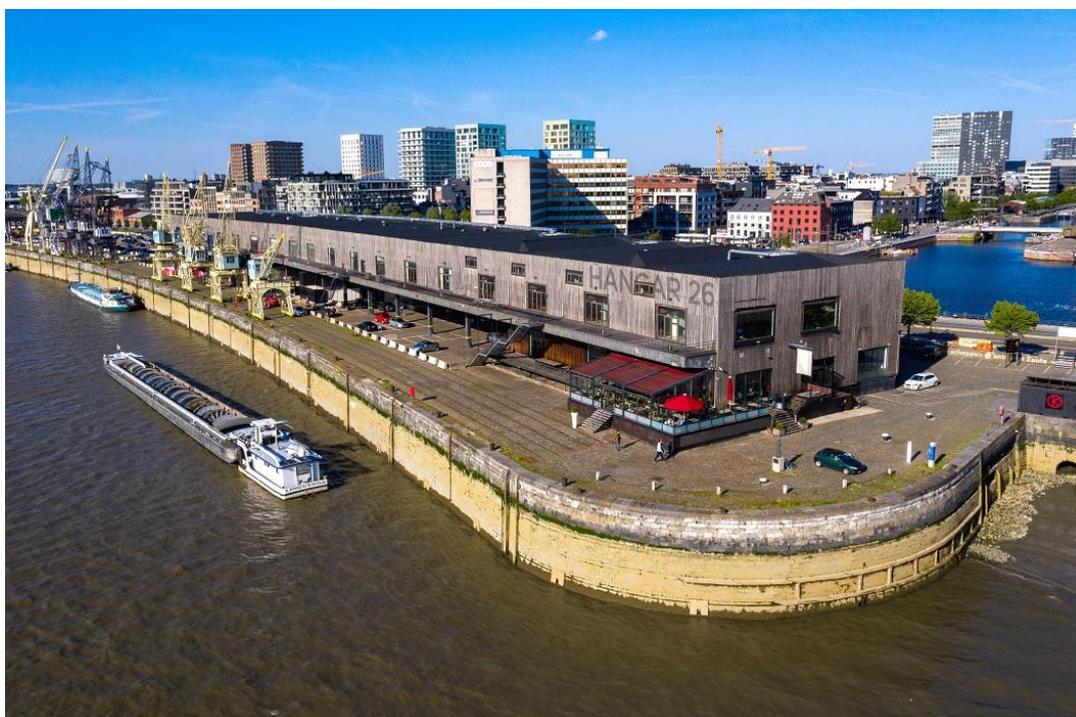
C'est l'ambition de Leasinvest de réaliser avec les autorités bruxelloises la première construction haute à ossature bois et de devenir la référence de la nouvelle génération d'immeubles recyclables durables.

La demande de permis de construire pour ce projet fut introduite fin mai 2019.

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 début 2020 afin de pouvoir commencer les travaux de construction en Q4 2020.

Entretemps de bons progrès ont été réalisés avec l'architecte en ce qui concerne la finalisation du projet et la préparation de la demande de permis.



Locations

Evolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation a diminué à 93,23% fin septembre 2019 (94,26% au 31/12/2018).

Locations

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Pour l'immeuble de bureaux Mercator la CSSF a annoncé ne pas prolonger le contrat locatif et de quitter l'immeuble fin août (5.500 m²). Actuellement une « Lettre d'intention » fut signée avec un locataire potentiel qui souhaite prendre l'espace vacant en location à partir du deuxième trimestre 2020. Pour l'immeuble **Titanium** situé dans le quartier « Cloche d'Or » une « Lettre d'intention » a également été signée avec un locataire potentiel qui souhaite prendre en location le solde de l'espace devenu vacant après le départ d'Alter Domus fin 2018 au cours de 2020.

Tant dans les immeubles **Monnet, EBBC qu'Esch**, où il y avait une légère vacance, des nouvelles locations seront signées au cours des prochains mois, mettant fin à cette vacance locative.

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 sont plus grand supermarché du BeLux après ces travaux.

BELGIQUE

Avec 2 nouveaux contrats locatifs, l'immeuble de bureaux **Treesquare** dans le CBD de Bruxelles est entièrement loué, 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 **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.

D'autres renégociations et extensions ont pu être enregistrées dans le **Brixton Business Park, Riverside Business Park** et **The Crescent Anderlecht**, avec le déménagement d'un des locataires du Riverside Business Park à The Crescent Anderlecht.

AUTRICHE

Pour Frun® Park Asten et Gewerbepark Stadlau de nouvelles extensions importantes ont encore pu être conclues, le taux d'occupation des immeubles autrichiens se maintenant à 100%.

Placement privé d'obligations 2019

Leasinvest Real Estate SCA annonce le placement privé d'obligations envisagé en coupures de EUR 100.000 et pour des maturités de 7 à 8 ans.

BNP Paribas Fortis et Degroof Petercam ont été désignés comme coordinateurs de cette opération. BNP Paribas Fortis, Degroof Petercam et KBC interviennent comme joint bookrunners de cette opération.

Leasinvest Real Estate fait appel à des sources de financement les plus appropriées à l'exécution de sa stratégie d'investissement par le biais d'acquisitions et du redéveloppement de ses principaux actifs existants. Etant donné que l'obligation publique de EUR 75 millions est venue à échéance le 9 octobre 2019, la Société assure un nouveau financement en temps opportun par l'émission de cette nouvelle obligation qui contribuera également à une augmentation de la durée moyenne de la dette totale. De manière plus générale, Leasinvest Real Estate vise un équilibre entre le coût, la durée et la diversification de ses sources de financement. Elle tient compte d'un ratio « Loan-to-value » d'environ 50%.

NE PEUT ETRE DIFFUSE, PUBLIE OU DISTRIBUE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX OU DANS LES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, EN AUSTRALIE, AU CANADA, AU JAPON, EN SUISSE, EN AFRIQUE DU SUD NI DANS TOUT AUTRE JURIDICTION OU CETTE DIFFUSION SERAIT ILLEGALE

2. Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	30/09/2019	31/12/2018
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 130 626	1 037 083
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 246 434	1 128 899
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 154 172	1 058 509
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	5,96%	6,45%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	5,84%	6,32%
Taux d'occupation (5) (6)	93,23%	94,26%
Durée moyenne des baux (ans)	4,02	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 comme leasing financier selon IFRS.
- (2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 30/09/2019.
- (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, de Crombrughe&Partners et Stadim (BeLux) et Oerag (Autriche).
- (5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement.
- (6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Fin Q3 2019, le portefeuille immobilier consolidé direct de Leasinvest Real Estate comprend 30 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 479.435 m². Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur le Grand-duché de Luxembourg (52%), la Belgique (32%) et l'Autriche (16%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,13 milliard fin septembre 2019 comparé à € 1,04 milliard fin 2018. Cette augmentation est principalement la conséquence de l'accord que Leasinvest Real Estate a conclu avec Immo Lux-Airport SA pour l'achat des immeubles B et E dans le parc d'affaires EBBC au Grand-duché de Luxembourg, et l'acquisition de 2 immeubles retail importants à Vösendorf près de Vienne en Autriche.

Au troisième trimestre 2019 le portefeuille se compose de 47% de bureaux, 47% de retail et 6% de logistique (comparé à 51% de bureaux, 43% de retail et 6% de logistique fin 2018).

Le portefeuille immobilier global direct et indirect (y inclus la participation dans la SIR Retail Estates SA) atteint une juste valeur de € 1,25 milliard fin septembre 2019.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 5,96% (par rapport à 6,45% fin 2018), et sur base de la valeur d'investissement, à 5,84% (comparé à 6,32% fin de l'année passée).

Chiffres clés du bilan	30/09/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	475 577	475 811
Nombre d'actions émises avant l'augmentation de capital au 04/10/2018	5 926 644	4 938 870
Moyenne pondérée du nombre d'actions après l'augmentation de capital au 04/10/2018	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	80,2	80,3
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	84,2	83,9
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	91,1	88,7
Total des actifs (€ 1.000)	1 273 732	1 156 107
Dette financière	684 600	595 400
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR du 13/07/2014)	55,88%	53,53%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,07	3,11
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	2,27%	2,59%
Durée moyenne des couvertures (ans)	4,94	5,35

Chiffres clés des résultats	30/09/2019	30/09/2018
Revenus locatifs (€ 1.000)	48 723	41 923
Résultat locatif net par action	8,22	8,49
Résultat EPRA* (1)	31 461	25 102
Résultat EPRA* par action (1)	5,31	5,08
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	39 644	27 217
Résultat net part du groupe par action	6,69	5,51
Résultat global part du groupe (€ 1.000) ; 'Other Comp. Income'	26 259	29 983
Résultat global part du groupe par action ; 'OCI per share'	4,43	6,07

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

Indicateurs de performance EPRA	30/09/2019	30/09/2018
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	5,31	5,08
EPRA NAV* (en € par action) (2)	91,08	84,50
EPRA NNNAV* (en € par action) (3)	82,4	78,46
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4)	4,75%	5,45%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5)	4,76%	5,43%
EPRA Taux de vacance* (en %) (6)	8,80%	5,13%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	23,16%	23,87%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	21,16%	22,02%

- (1) Le Résultat EPRA*, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.
- (2) EPRA Valeur de l'Actif Net* (NAV) se compose de la Valeur de l'Actif Net ajustée*, à l'exclusion de certains éléments qui ne cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme ; voir également www.epra.com.
- (3) EPRA NNNAV* (Valeur de l'Actif Net triple*) ; se compose de la VAN EPRA*, ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés ; voir également www.epra.com.
- (4) EPRA Rendement Initial Net* comprend les revenus locatifs bruts annualisés sur base des loyers en cours à la date de clôture des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur marchande du portefeuille, augmentée des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ; voir également www.epra.com.
- (5) EPRA Rendement Initial Net Ajusté* effectue une correction sur le EPRA Rendement Initial Net* relative à la fin des gratuits et autres incentives locatives ; voir également www.epra.com.
- (6) EPRA Taux de vacance* est calculé sur base de la Valeur Locative Estimée (VLE) des espaces vacants divisée par la VLE du portefeuille total ; voir également www.epra.com.
- (7) EPRA Cost ratio* se compose de la relation des charges opérationnelles et générales par rapport aux revenus locatifs bruts (inclus et exclus les coûts directs de vacance) ; voir également www.epra.com. leegstandskosten); zie ook www.epra.com.

3. Résultats consolidés période 01/01/2019 – 30/09/2019

Les résultats du troisième trimestre 2019 correspondent aux prévisions et reflètent les développements en cours du portefeuille immobilier.

Les **revenus locatifs** ont fortement augmenté par rapport aux 9 premiers mois de l'année passée :

€ 48,7 millions en Q3 2019 vs € 41,9 millions en Q3 2018. In Dans le portefeuille belge les revenus locatifs augmentent par l'acquisition de Hangar 26-27 fin 2018 et par la réception de Treesquare et Montoyer 63 mi-2018. Dans le portefeuille Luxembourgeois les revenus locatifs ont augmenté pour l'immeuble EBBC, par l'acquisition des immeubles A et C fin 2018 et les immeubles B et E en juin 2019. Dans le portefeuille autrichien les revenus locatifs ont augmenté par l'acquisition de 2 immeubles retail fin août 2019.

La croissance locative « like-for-like » s'élève à € 2,8 millions, principalement suite à une augmentation des revenus locatifs en Belgique (occupation plus importante dans De Mot, The Crescent Bruxelles et les projets réceptionnés Montoyer 63 et Treesquare).

Les **rendements locatifs bruts** ont diminué en comparaison avec fin 2018 et s'élèvent à 5,96% (6,45% fin 2018) sur base de la juste valeur, et à 5,84% (6,32% fin 2018) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation a légèrement diminué à 93,23% (fin 2018 : 94,26%).

Les **charges immobilières** ont augmenté (€ 1,0 million) de - € 6,2 millions en Q3 2018 à - € 7,2 millions en Q3 2019, principalement à cause de frais de gestion immobilière plus élevés (+€ 0,6 million) et une augmentation des frais de vacance (+€ 0,2 million) par la croissance du portefeuille.

Les **frais généraux** augmentent de € 0,2 million, principalement à cause de la taxe d'abonnement plus élevée en fonction des capitaux propres (accrus). La **marge** opérationnelle (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) augmente de 76,7% en Q3 2018 à 77,0% en Q3 2019.

Le **résultat sur la vente d'immeubles de placement** de € 0,8 million comprend le résultat réalisé sur l'immeuble Kennedy au Luxembourg, vendu en janvier 2019.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** au 30/09/2019 s'élève à + € 3,6 millions (30/09/2018 : - € 90 K). L'augmentation est principalement due aux plus-values reconnues sur les immeubles (récemment acquis) B et E du EBBC Business Center près de l'aéroport de Luxembourg, ainsi que sur les deux immeubles retail à Vösendorf acquis fin août 2019. Des moins-values ont principalement été enregistrées sur les immeubles dans la périphérie bruxelloise. Il y a également l'effet unique de la première application de IFRS 16.

Le **résultat financier (exclus les réévaluations des actifs et passifs financiers)** s'élève à - € 5,3 millions au 30/09/2019 en comparaison avec - € 6,5 millions au 30/09/2018. Cette diminution est principalement due, d'une part au dividende plus élevé (+€ 0,8 million) perçu de Retail Estates, et d'autre part à une diminution des charges financières de € 0,5 million suite à la restructuration du portefeuille de produits dérivés en 2018 dont l'effet est à présent entièrement enregistré dans le compte de résultats. Egalement suite à cet effet, le coût de financement moyen a diminué à 2,27%.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ 3,8 millions) comprend tant la réévaluation de la participation dans Retail Estates (+ € 12,6 millions) que celle de la partie inefficace du portefeuille de produits dérivés (- € 9,2 millions).

L'**impôt des sociétés** est stable et se monte à € 0,5 million en comparaison avec € 0,4 million au 30/09/2018.

Le **résultat net** sur Q3 2019 s'élève à € 39,6 millions par rapport aux € 27,2 millions au 30/09/2018. En termes de résultat net par action ceci résulte en € 6,69 par action au 30/09/2019 par rapport aux € 5,51 au 30/09/2018.

Le **résultat EPRA*** s'élève à € 31,5 millions au 30 septembre 2019, par rapport aux € 25,1 millions au 30 septembre 2018. Par action ceci correspond à € 5,31 au 30 septembre 2019 comparé aux € 5,08 au 30 septembre 2018.

A la fin du troisième trimestre de l'exercice 2019 les **capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 475,6 millions (31/12/2018 : € 475,8 millions). La **valeur de l'actif net par action** exclus l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA NAV) atteint € 91,08 fin septembre 2019 en comparaison avec € 88,7 fin 2018. Fin septembre 2019 la valeur de l'actif net inclus l'impact des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (IAS 39) s'élève à € 80,2 par action (31/12/2018 : € 80,3). Le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à € 120,00 au 30 septembre 2019.

Fin septembre 2019 le **taux d'endettement** avait augmenté à 55,88% en comparaison avec 53,53% fin 2018, principalement par la combinaison de la distribution du dividende, l'acquisition des immeubles sous-jacents du certificat immobilier Immo Lux Airport et l'acquisition de 2 parcs retail à Vösendorf (Autriche).

4. Gestion des ressources financières

Au cours de Q3 une nouvelle ligne de crédit de € 65 millions a été conclue pour l'acquisition des deux parcs retail à Vösendorf. Une ligne de crédit existante de € 25 millions qui serait venue à échéance fin 2019 fut étendue de 3 ans au cours du mois de septembre 2019 dont le montant a en plus été doublé à € 50 millions.

Comme mentionné dans le communiqué de presse du 5 novembre dernier, un placement privé d'un emprunt obligataire a été lancé pour remplacer l'emprunt obligataire public qui est venu à échéance le 9 octobre 2019.

5. Prévisions de l'exercice 2019

Comme déjà mentionné dans le rapport financier annuel 2018, Leasinvest Real Estate prévoit, sous réserve d'événements exceptionnels, des revenus locatifs plus élevés en comparaison avec 2018, tandis que les charges financières devraient être en ligne avec ceux de l'année précédente. Il faut cependant tenir compte du fait que le nombre d'actions a augmenté après l'augmentation de capital d'octobre 2018, les résultats devant être répartis sur 5,9 millions d'actions en 2019 versus 5,2 millions en 2018, soit la moyenne pondérée du nombre d'actions au cours de l'année 2018. Dans ces circonstances, un dividende est proposé qui sera au moins égal au dividende sur l'exercice 2018, soit € 5,10 par action.

Pour plus d'information, contactez

Leasinvest Real Estate

MICHEL VAN GEYTE

Chief Executive Officer

T: +32 3 238 98 77

E: michel.van.geyte@leasinvest.be

A propos de LEASINVEST REAL ESTATE SCA

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

A ce jour, la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct par Leasinvest s'élève à € 1,13 milliard et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (52%), la Belgique (32%) 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 € 726 millions (valeur au 7 novembre 2019).

ANNEXE 1 : Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA

Résultat EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	30/09/2019	30/09/2018
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	39 644	27 217
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	6,69	5,51
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	8 183	-2 115
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	3 599	91
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	795	0
(iii) Résultat sur vente d'autre immobilier	0	
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers et actifs financiers non courants	3 789	-2 206
Résultat EPRA	31 461	25 102
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	4 938 870
Résultat EPRA par action (en €)	5,31	5,08

EPRA NAV

EPRA NAV (€ 1 000)	30/09/2019	31/12/2018
NAV selon les états financiers	475 577	475 811
NAV par action selon les états financiers (en €)	80,2	80,3
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	57 078	34 936
(v.a.) Impôts différés	15 487	14 868
EPRA NAV	548 142	525 615
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NAV par action (en €)	92,49	88,7

EPRA NNAV (Valeur de l'Actif Triplement Net)

EPRA NNAV (Valeur de l'Actif Triplement Net) (€ 1 000)	30/09/2019	31/12/2018
EPRA NAV	548 142	525 615
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-57 078	-34 936
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-2 873	-3 087
EPRA NNAV	488 191	487 592
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAV par action (en €)	82,4	82,3

EPRA NIR & EPRA Topped up NIR

EPRA NIR (Rendement Initial Net) & EPRA Topped up NIR (Rendement Initial Net Ajusté) (€ 1 000)	30/09/2019	31/12/2018
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 130 626	1 037 083
A exclure :		
Projets de développement	-12 137	-11 727
Immeubles disponibles à la location	1 118 489	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	23 251	21 426
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B 1 141 740	1 046 782
Revenus locatifs bruts annualisés	64 850	65 170
Charges immobilières annualisées	-10 620	-10 209
Revenus locatifs nets annualisés	A 54 230,00	54 961
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives	96	-257
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C 54 326	54 704
EPRA NIR	A/B 4,75%	5,25%
EPRA Topped up NIR	C/B 4,76%	5,23%

EPRA Taux de vacance 30/09/2019

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		30/09/2019			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		159 978	108 931	212 125	479 435
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	4,69	0,20	1,07	5,96
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	30,28	4,44	33,00	67,72
EPRA Taux de vacance	A/B	15,49%	4,50%	3,24%	8,80%

EPRA Taux de vacance 31/12/2018

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
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	2,93	0,20	0,70	3,83
Valeur Locative Estimée 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)		30/09/2019	30/09/2018
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-1 504	-1 490
Charges immobilières		-7 180	-6 354
Frais généraux de la société		-2 302	-2 122
Autres charges et revenus opérationnels		-300	-43
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-11 286	-10 009
Coûts directs de la vacance locative		974	777
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-10 312	-9 232
Revenus locatifs	C	48 723	41 923
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-23,16%	-23,87%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-21,16%	-22,02%

ANNEXE 2 :

Détail des calculs des Indicateurs de Performance Alternatifs³ (APMs) utilisés par Leasinvest Real Estate

Résultat sur Portefeuille

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	30/09/2019	30/09/2018
Résultat sur vente d'immeubles de placement	795	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 014	229
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	2 585	-320
Résultat sur Portefeuille	4 394	-91

Résultat Net – part du groupe (montant par action)

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	30/09/2019	30/09/2018
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	39 644	27 217
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	4 938 870
Résultat Net – part du groupe par action	6,69	5,51

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action)

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action)	30/09/2019	31/12/2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	475 577	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	80,2	80,3

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 valeur d'investissement (montant par action)

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)	30/09/2019	31/12/2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société- mère (€ 1 000)	475 577	475 811
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 30/09 (€ 1 000)	1 154 172	1 058 509
Juste valeur des immeubles de placement au 30/09 (€ 1 000)	1 130 626	1 037 083
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 30/09 (€ 1 000)	23 546	21 426
TOTAL	499 123	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	84,2	83,9

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	30/09/2019 vs. 30/09/2018	30/09/18 vs. 30/09/17
Revenus locatifs bruts en fin de période de reporting précédente (€ 1 000)	41 714	41 753
Variations 2018 – 2019 à exclure	4 092	-816
- Variations suite à des acquisitions	4 660	5 050
- Variations suite à des désinvestissements	-568	-5 866
Revenus locatifs bruts à date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	48 589	41 714
Variation like for like (€ 1.000)	2 783	777
Variation like for like (%)	6,7%	1,9%

Coût de financement moyen en %

Coût de financement moyen en %	30/09/2019	31/12/2018
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-12 232	-13 545
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-1 151	-1 095
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-13 383	-14 640
Encours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	590 406	564 746
Coût de financement moyen en %	2,27%	2,59%

Résultat global – part du groupe (montant par action)

Résultat global – part du groupe (montant par action)	30/09/2019	30/09/2018
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	39 644	27 217
Autres éléments du résultat global	-13 385	2 766
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	-13 385	2 766
Résultat global – part du groupe	26 259	29 983
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	4 938 870
Résultat global – part du groupe par action	4,43	6,07