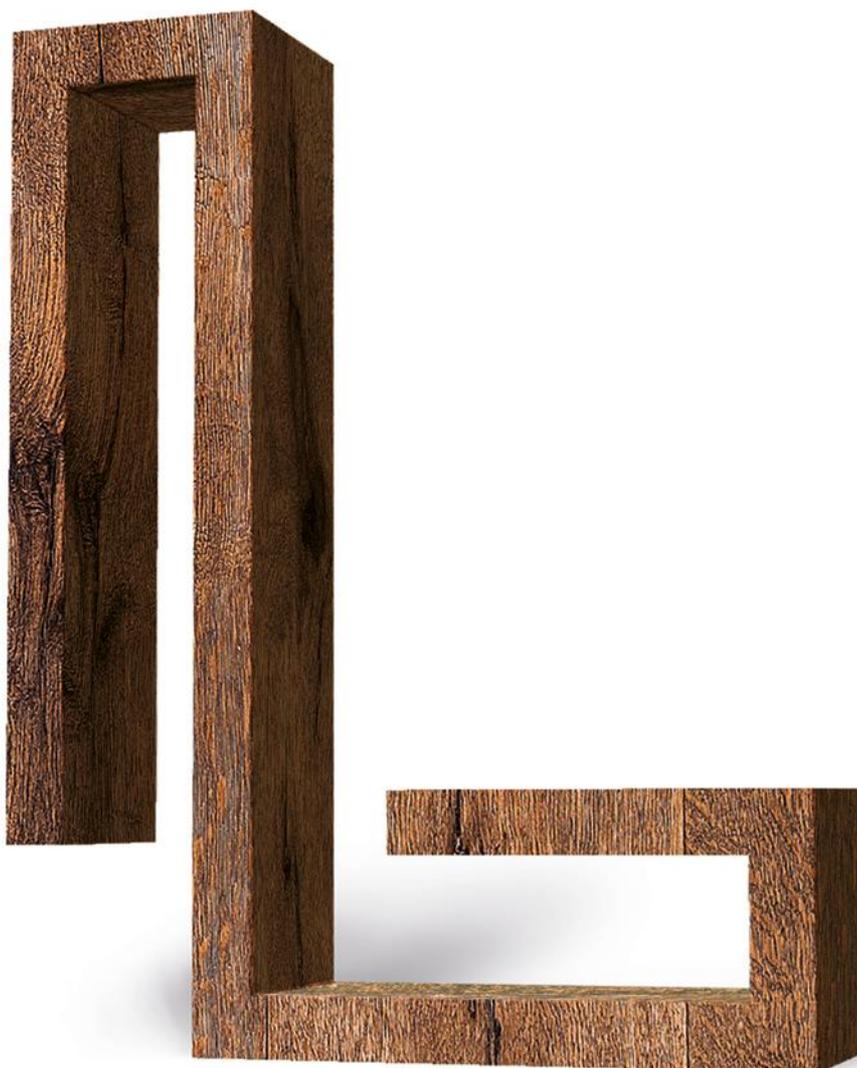


# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Commentaire du gérant sur  
l'exercice passé 2020



Information  
réglementée sous  
embargo jusqu'au  
10/02/2021 – 17h40



# COMMENTAIRE DU GÉRANT SUR L'EXERCICE PASSE 2020

## DONNEES CLES

### Pour l'exercice 2020 nous enregistrons les données clés suivantes :

- Impact Corona de -6,5% sur le chiffre d'affaires locatif
- Le résultat EPRA<sup>1</sup> diminue de 12% de € 40,5 millions fin 2019 à € **35,6 millions (€ 6,01 par action vs € 6,83 par action)**
- Headroom financier de € 83 millions
- Proposition de dividende maintenue à € 5,25 brut par action
- Taux d'occupation augmente de 90,46% fin 2019 à **91,62%**
- Diminution importante du coût de financement moyen attendue, suite au remboursement anticipé des produits financiers dérivés



### MICHEL VAN GEYTE - CEO :

« L'exercice 2020 a été une année de défis sans précédents. Malgré la situation difficile, grâce aux efforts de notre équipe, nous avons pu limiter les dégâts et nous proposerons à l'assemblée générale de distribuer le même dividende pour l'exercice 2020 que pour l'exercice 2019. Notre portefeuille diversifié d'immeubles durables à des emplacements de référence en Belgique, au Luxembourg et en Autriche a révélé sa force défensive. 2021 sera une année de transition pour Leasinvest afin de faire face à la crise covid-19 et de nous rendre encore plus résilients pour l'avenir. »

<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

2020 a également été une année particulière pour Leasinvest. La pandémie corona a eu un impact sur notre résultat, tant en termes de revenus locatifs qu'en termes de résultats de réévaluation sur la participation dans Retail Estates.

Les différents confinements, associés aux fermetures obligatoires de magasins dans les trois pays dans lesquels Leasinvest opère, ont conduit plusieurs locataires dans le segment du retail à nous approcher avec une demande de reports et/ou de réductions temporaires des loyers. Cela s'est traduit par une perte de chiffre d'affaires de € 4,2 millions, dont € 2,5 millions ont déjà été définitivement attribués et dont le solde a été reconnu comme une provision sur le chiffre d'affaires, comme les négociations sont toujours en cours avec différents locataires.

Comme lors du premier confinement, Leasinvest a choisi d'examiner chaque situation, locataire par locataire, étant donné que l'impact de la pandémie diffère en fonction du pays, du secteur, de la capacité financière, etc. Cette façon de travailler conduit à un processus qui prend plus de temps, en raison de l'analyse très exhaustive de chaque situation, dans le but consiste à poursuivre une relation d'affaires à long terme avec nos locataires.

## Restructuration des activités luxembourgeoises

Une modification législative récente a amené à placer les activités luxembourgeoises dans un nombre *de véhicules à usage spécial (SPV)*, cependant soumis à l'impôt ordinaire sur les sociétés luxembourgeoises. Cela a donné lieu à un résultat positif non réalisé sur portefeuille.

## Remboursement anticipé de produits financiers dérivés

Dans le cadre de sa stratégie de hedging, il a été décidé de diminuer le ratio de couverture de 90% jusqu'au pourcentage de 75% précédemment déterminé pour les 5 années à venir. En particulier, les interest rate swaps ont été remboursés pour un montant notionnel de € 115 millions, soit l'équivalent d'un paiement de € 20 millions. En conséquence, cette valeur négative, qui a toujours été comptabilisée dans le passé via le compte *Other Comprehensive Income*, a été directement recyclée via le compte de résultats (résultats de réévaluation sur instruments financiers). Plus important encore, cela réduira toutefois considérablement le coût de financement futur, déjà dès le premier trimestre de 2021. Une estimation en fonction du taux d'intérêt à court terme conduira néanmoins à une réduction du coût de financement moyen à un niveau légèrement inférieur à 2%, ce qui correspond à une économie d'environ € 3 millions par an.

## Désinvestissements

### **BELGIQUE**

#### **Vente d'un immeuble semi – industriel dans le Brixton Business Park**

Le 28 septembre 2020, l'acte notarié a été réalisé pour la vente d'un immeuble semi-industriel dans le Brixton Business Park, un parc de PME à Zaventem, pour € 3 millions, conformément à la dernière évaluation au 30 juin 2020. L'immeuble représentait un loyer annuel de € 0,2 million.

#### **Vente des archives de l'Etat à Bruges**

Le 1<sup>er</sup> décembre 2020, les archives de l'Etat à Bruges ont été vendues à la société immobilière réglementée cotée QRF, par la cession de 100% des actions de RAB Invest SA. L'immeuble a été vendu à € 20,6 millions, en ligne avec la dernière juste valeur estimée par les experts immobiliers indépendants le 30/09/2020. Le loyer pour cet immeuble s'élevait à environ €1,3 million par an.

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

#### **Vente Esch 25 à Luxembourg**

Le 15 décembre 2020, Leasinvest Real Estate a vendu un immeuble de bureaux de 1 750 m<sup>2</sup>, situé Route d'Esch 25 à Luxembourg-Ville. Cette transaction a été réalisée pour un montant de € 13 millions, frais à charge de l'acheteur, ce qui correspond à un rendement de 4,8%, sur base d'un loyer d'environ € 0,6 million par an.

Ces désinvestissements s'inscrivent tous dans la stratégie de dynamisation du portefeuille immobilier de Leasinvest en vendant des immeubles devenus obsolètes et en continuant à se focaliser sur de nouveaux projets durables.

## Développements

### GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

#### Centre commercial Knauf Pommerloch

Pour le centre commercial Knauf Pommerloch situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg près de la frontière belge, une partie du nouveau parking, l'entrée de la galerie côté Bastogne et les nouvelles surfaces commerciales ont été ouvertes fin 2020. La réception finale du parking reste prévue en Q1 2021.

Au cours des mois d'octobre et novembre, 4 enseignes ont déjà pu occuper leurs nouveaux espaces (Adecco, C&A Family store, Jack & Jones, extension Only). La société se trouve également en phase finale de négociations avec deux enseignes importantes et prépare activement l'ouverture d'un magasin New Yorker d'une surface de 1 250m<sup>2</sup>, ce qui confirme une fois de plus l'attrait du centre commercial.



### 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, avec une extension d'environ 7 000 m<sup>2</sup>, se déroulent en 2 phases, dont la première a été finalisée et les espaces ont été ouverts au grand public avec une galerie rénovée de l'intérieur avec 2 nouveaux kiosques Fred's et Leonidas, ainsi qu'une aire de jeux dédiée aux enfants. La réception de l'extension est prévue en Q1 2022. Ces travaux comprennent une offre commerciale étendue, un nouveau concept horeca et une zone réservée aux activités et au divertissement des familles.

Entretemps, les travaux de démolition de la zone 2 ont bien avancé en vue de commencer la partie construction courant Q1 2021 avec réception finale en Q1 2022.



### **Parc d'affaires EBBC, actuellement Moonar**

Le parc d'affaires EBBC, rebaptisé Moonar, est entièrement repositionné et deviendra le nouveau Campus 'Corona-proof' du Luxembourg. Un concept mettant l'accent sur la communauté ('community'), les espaces verts et l'environnement extérieur, différents endroits de rencontre, tels que des librairies, un café-bar et un nouveau pavillon. Le budget de rénovation est estimé à € 32 millions et la réception finale est prévue au cours de l'année 2023. Un nombre d'espaces vacants ne sont plus présentés sur le marché locatif afin de pouvoir entamer et poursuivre la rénovation en phases.



### **Mercator, Route d'Arlon**

Mercator est également rebaptisé High 5 ! L'immeuble, actuellement occupé à 40%, est en cours de rénovation et d'adaptation aux besoins d'un public jeune et dynamique. Les espaces vacants seront complètement dépouillés et rénovés. Leasinvest y installera un bureau modèle et y établira son siège luxembourgeois.



## **BELGIQUE**

### **Bruxelles – Immeuble de bureaux Monteco (Montoyer 14)**

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



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

Le permis de construire a été obtenu fin juillet 2020. Les travaux de démolition ont commencé afin d'entamer la nouvelle construction fin Q1 2021. La réception du nouvel immeuble est prévue en Q1/Q2 2022.

La commercialisation de ce projet a également commencé.

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

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.

Le permis pour la rénovation de la façade fut entre-temps accordé, et l'exécution de ces travaux aura lieu entre avril et octobre 2021. La demande de permis pour l'extension de l'immeuble est en préparation.



## Locations

### EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation s'améliore et s'élève à 91,62% (90,46% fin 2019), suite à la conclusion de nouveaux baux et des renouvellements de baux existants.

### LOCATIONS

#### Grand-duché de Luxembourg

Comme déjà indiqué ci-dessus, l'immeuble de bureaux Mercator/High 5 ! subit actuellement un rebranding, avec la rénovation des espaces communs et des bureaux vacants. Au premier semestre, un bail supplémentaire de 461 m<sup>2</sup> a toutefois pu être signé pour un client existant. En Q3, un contrat locatif a été conclu avec CHL (Centre Hospitalier de Luxembourg) pour la location du 4<sup>ème</sup> étage (1 557 m<sup>2</sup>) à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2020, pour une durée de plus de 6 ans.

Au cours de l'année 2020, divers contrats locatifs pour l'immeuble CFM Titanium ont été signés pour un total d'environ 2 100 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux.

L'immeuble Monnet 4 est actuellement entièrement loué.

Dans le centre commercial Knauf Pommerloch, en plus d'un certain nombre de nouveaux contrats locatifs et d'extensions courant 2020, un nouveau contrat locatif a été conclu en Q3 avec New-Yorker pour 1 500 m<sup>2</sup>, dont l'ouverture est prévue en mars 2021.

#### Belgique

Pour Hangar 26/27 à Anvers, un nouveau contrat locatif de 500 m<sup>2</sup> a pu être conclu.

En ce qui concerne la partie retail du Brixton Business park, aucun locataire n'a exercé la possibilité d'exercer son préavis au 27/04/2021. Cependant, 1 unité est soumise aux conséquences de la faillite de Mega World ; des négociations avec des candidats-locataires sont en cours.

Pour Tour & Taxis Entrepôt Royal, nous enregistrons une augmentation du taux d'occupation en raison de la conclusion d'extensions locatives et de 3 nouveaux contrats locatifs (respectivement 223 m<sup>2</sup>, 187 m<sup>2</sup> et 192 m<sup>2</sup>) et, en Q4, une extension locative significative de 858 m<sup>2</sup> pour une durée de 6 ans, soit jusqu'au 30/06/2028.

Dans The Crescent Anderlecht, une nouvelle location importante de 900 m<sup>2</sup> est intervenue au cours du premier semestre, augmentant le taux d'occupation total de l'immeuble de 70% à 80%.

# Stratégie de durabilité

En 2020, une stratégie claire de durabilité a été développée qui se traduit par des actions stratégiques sur 5 thèmes et 13 sous-thèmes tels que :

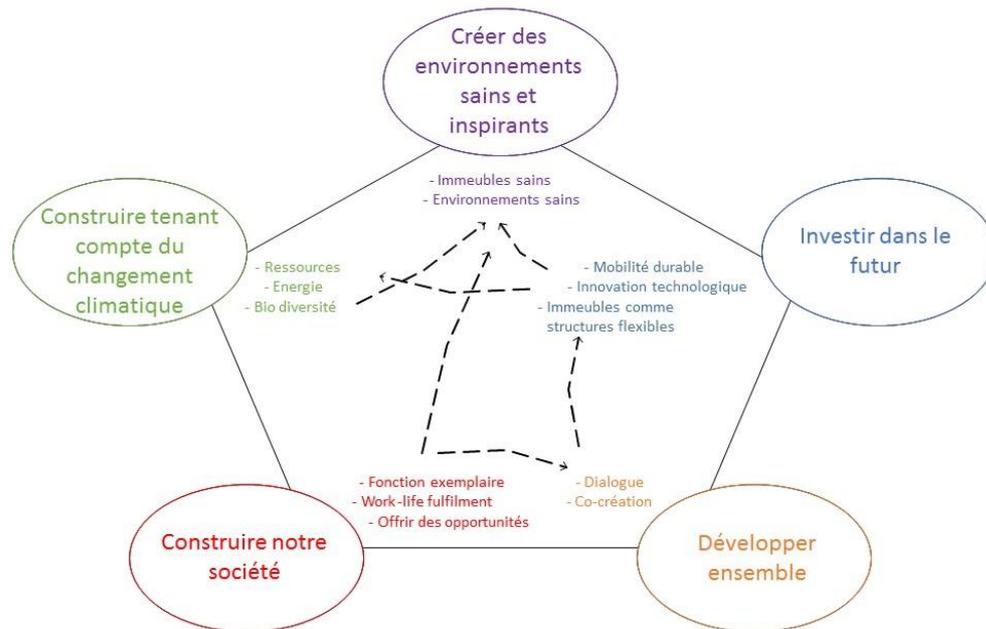
L\_IVEABLE

E\_VOLVING

A\_DAPTABLE

S\_OCIETAL

INVEST\_MENTS



Ces 5 thèmes détermineront davantage la stratégie de (dés)investissement suivant laquelle la société vise à créer des environnements sains et inspirants (Liveable) dans ses immeubles et environnements, qu'elle souhaite développer en concertation avec tous les stakeholders (Evolving). Construire en tenant compte du changement climatique (Adaptable) est mis en avant et les consommations d'énergie et les ressources sont suivies de près.

En plus du volet technique, la société est également consciente du volet social à ne pas perdre et que nous avons dès lors une responsabilité sociale (Societal).

Les investissements seront par conséquent axés sur les immeubles comme structures flexibles, qui prennent en compte l'innovation technologique et la mobilité durable.

## Gouvernance d'entreprise

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

A l'assemblée générale du gérant statutaire du 18 mai 2020, il a été décidé de reconduire le mandat de Jean-Louis Appelmans comme administrateur non-exécutif jusqu'à l'assemblée générale de mai 2021 et de nommer Wim Arousseau administrateur non-exécutif sur proposition d'AXA, jusqu'à l'assemblée générale de mai 2022.

Le conseil d'administration du gérant statutaire de la société est dès lors composé comme suit :

Mandat dans le conseil d'administration	Fin du mandat
<b>Jan Suykens</b> Président, administrateur non-exécutif, sur proposition d'Ackermans & van Haaren	16/05/2022
<b>Michel Van Geyte</b> Administrateur délégué, sur proposition d'Ackermans & van Haaren	16/05/2022
<b>Dirk Adriaenssen</b> Administrateur non-exécutif, indépendant	16/05/2022
<b>Jean-Louis Appelmans</b> Administrateur non-exécutif, sur proposition d'Ackermans & van Haaren	17/05/2021
<b>Wim Arousseau</b> Administrateur non-exécutif, sur proposition d'Axa	16/05/2022
<b>Piet Dejonghe</b> Administrateur non-exécutif, sur proposition d'Ackermans & van Haaren	16/05/2022
<b>Marcia De Wachter</b> Administrateur non-exécutif, indépendant	15/05/2023
<b>Colette Dierick</b> Administrateur non-exécutif, indépendant	15/05/2023
<b>Sigrid Hermans</b> Administrateur non-exécutif, indépendant	15/05/2023
<b>Eric Van Dyck</b> Administrateur non-exécutif, indépendant	16/05/2022

## Divers

### **EPRA GOLD AWARD POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2019**



Pour la 8<sup>ème</sup> fois consécutive, Leasinvest Real Estate a reçu un EPRA Gold Award pour son Rapport financier annuel 2019. 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)	31/12/2020	31/12/2019
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	<b>1 141 190</b>	1 110 249
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	<b>1 221 053</b>	1 223 625
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	<b>1 165 816</b>	1 133 836
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	<b>5,63%</b>	5,84%
Rendement locatif sur base de la valeur d'invest. (4) (5)	<b>5,51%</b>	5,72%
Taux d'occupation (5) (6)	<b>91,62%</b>	90,46%
Durée moyenne des contrats locatifs (ans)	<b>3,85</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 31/12/2020.

(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 2020, le portefeuille immobilier consolidé direct de Leasinvest Real Estate comprend 27 sites (y inclus les projets de développement) avec une superficie locative totale de 459.032 m<sup>2</sup>. Géographiquement, le portefeuille immobilier est réparti sur le Grand-duché de Luxembourg (56%), la Belgique (28%) et l'Autriche (16%).

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 1,14 milliard fin 2020 par rapport à € 1,11 milliard fin 2019. Cette augmentation s'explique, dans une grande mesure, par des réévaluations dans le portefeuille luxembourgeois et par les budgets capex investis dans les projets et rénovations en cours.

Par conséquent, la société détient fin 2020 47% de bureaux en portefeuille, 47% de retail et 6% de logistique (comparé à 46% de bureaux, 48% de retail et 6% de logistique fin 2019).

Le portefeuille immobilier global direct et indirect (en ce compris la participation dans la SIR Retail Estates SA) atteint une juste valeur de € 1,22 milliard fin 2020.

Le rendement locatif du patrimoine immobilier en exploitation sur base de la juste valeur s'élève à 5,63% (par rapport à 5,84% fin 2019), et sur base de la valeur d'investissement, à 5,51% (par rapport à 5,72% à la fin de l'année précédente).

Chiffres clés du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	487 211	492 577
Nombre d'actions à la date de clôture	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	82,2	83,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'invest.	86,4	87,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	91,3	93,4
Total des actifs (€ 1.000)	1 240 548	1 248 012
Dette financière	663 550	659 100
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR 13/07/2014)	55,58%	54,78%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,36	3,88
Coût de financement moyen (excl. variations JV instr. financiers)	2,35%	2,14%
Durée moyenne des couvertures (ans)	4,58	5,54

Chiffres clés du compte des résultats	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs (€ 1.000)	<b>61 572</b>	65 280
Résultat locatif net par action	<b>10,10</b>	10,93
Résultat EPRA* (1)	<b>35 636</b>	40 493
Résultat EPRA* par action	<b>6,01</b>	6,83
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	<b>7 683</b>	49 900
Résultat net part du groupe par action	<b>1,30</b>	8,42
Résultat global part du groupe (€ 1.000)* ; 'Other Comprehensive Income'	<b>25 749</b>	43 258
Résultat global part du groupe par action* ; 'OCI per share'	<b>4,34</b>	7,30

(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.

La diminution des revenus locatifs de € -3,7 millions est principalement due à la pandémie Corona. Cela se traduit également par un résultat EPRA inférieur (de €-4,9 millions), bien que ce dernier soit également dû en partie à des coûts de financement légèrement plus élevés.

La forte baisse du résultat net (de €-42,2 millions) est en particulier due à la dépréciation sur la participation dans Retail Estates (€ -33,5 millions), qui a été comptabilisée, sur base du cours de l'action conformément aux normes IFRS, à la date du bilan. En outre, un certain nombre d'instruments de couverture efficaces ont également été remboursés anticipativement, ce qui a entraîné un montant négatif de € 20,3 millions de résultat global ('other comprehensive income') recyclé via le compte de résultats.

Les deux effets négatifs ont été partiellement compensés par un résultat sur portefeuille positif (€ 31,5 millions). Comme mentionné ci-dessus, les valorisations ont été alignées sur l'immobilier au Luxembourg. Le fait que l'immeuble « Esch 25 » a pu être vendu avec une plus-value de € 2 millions (+19%) par rapport à la juste valeur au 30 septembre 2020, est une illustration des performances solides du marché des bureaux au Luxembourg.

D'autre part, une moins-value importante (€ -25 millions) a été comptabilisée sur les centres commerciaux Knauf au Luxembourg. La pandémie Corona crée ici une incertitude considérable en raison du risque continu de fermeture obligatoire de magasins non essentiels par le gouvernement, combiné à une éventuelle fermeture des frontières, ce qui n'est évidemment pas bénéfique pour les achats transfrontaliers.

Le résultat global part du groupe<sup>2</sup> \* a diminué de € 43,3 millions à € 25,7 millions suite à la combinaison d'un résultat net inférieur (€ -42,2 millions) et un montant plus élevé (€ +24,7 millions) des autres éléments du résultat global.

Le résultat EPRA\* (antérieurement le résultat net courant) fin 2020 s'élève à € 35,6 millions (soit € 6,01 par action), en comparaison avec € 40,5 millions (soit € 6,83 par action) fin 2019.

Indicateurs de performance EPRA	31/12/2020	31/12/2019
EPRA Résultat* (en € par action) (1)	<b>6,01</b>	6,83
EPRA NAV* (en € par action) (2)	<b>91,34</b>	93,4
EPRA NNAV* (en € par action) (3)	<b>84,9</b>	85,0
EPRA NRV* (en € par action)	<b>95,34</b>	97,29
EPRA NTA* (en € par action)	<b>91,34</b>	93,37
EPRA NDV* (en € par action)	<b>81,52</b>	82,58
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4)	<b>4,50%</b>	4,68%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5)	<b>4,51%</b>	4,66%
EPRA Taux de vacance* (en %) (6)	<b>8,39%</b>	9,53%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	<b>22,33%</b>	24,02%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (7)	<b>20,15%</b>	21,96%

(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 NNAV\* (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 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).

<sup>2</sup> Le résultat global concerne le 'comprehensive result'.

## Aperçus financiers

### Compte de résultats consolidés (en € 1 000)

	31/12/2020	31/12/2019
(+) Revenus locatifs	61 572	65 280
(+/-) Charges relatives à la location	-1 724	-530
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>59 848</b>	<b>64 750</b>
(+) Récupération de charges immobilières	102	411
(+) Récup. de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3 748	5 315
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3 748	-5 315
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1 886	-2 543
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>58 064</b>	<b>62 618</b>
(-) Frais techniques	-871	-1 082
(-) Frais commerciaux	-970	-1 211
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 345	-1 349
(-) Frais de gestion immobilière	-6 410	-5 909
(-) Autres charges immobilières	-604	-527
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-10 200</b>	<b>-10 078</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>47 864</b>	<b>52 540</b>
(-) Frais généraux de la société	-2 065	-3 013
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	401	-48
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>46 200</b>	<b>49 479</b>
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	2 211	-413
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29 286	4 064
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>77 697</b>	<b>53 130</b>
(+) Revenus financiers	5 946	5 673
(-) Charges d'intérêts nettes	-14 791	-12 780
(-) Autres charges financières	-1 240	-1 374
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-59 450	5 756
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-69 534</b>	<b>-2 725</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>8 163</b>	<b>50 405</b>
(+/-) Impôts des sociétés	-480	-505
<b>IMPÔTS</b>	<b>-480</b>	<b>-505</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7 683</b>	<b>49 900</b>

Le Résultat EPRA s'élève fin décembre 2020 à € 35,6 M (€ 6,01 par action), ce qui représente une diminution de 12% par action par rapport au 31/12/2019 (- € 4,9 M ou - € 0,82 par action).

Le résultat locatif net a diminué par rapport à décembre 2019 : € 64,8 M au 31 décembre 2019 vs € 59,8 M fin décembre 2020. La diminution provient d'une combinaison d'une diminution du chiffre d'affaires en raison de Corona (- € 4,2 M) et la vente de certains immeubles au cours de 2019 et 2020. Après l'effet des pertes locatives accordées et prévues sur 2020, nous constatons que 97% des revenus locatifs sur 2020 ont été encaissés entre-temps.

Les rendements locatifs bruts ont diminué en comparaison avec décembre 2019 et s'élèvent à 5,63% (5,84% en décembre 2019) sur base de la juste valeur, et à 5,51% (5,72% en décembre 2019) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation a augmenté de 90,46% en décembre 2019 à 91,62% au 31/12/2020.

Les charges immobilières sont restées quasi constantes, de - € 10,1 M au 31/12/2019 à - € 10,2 M au 31/12/2020.

Les frais généraux ont diminué de - € 3,0 M au 31/12/2019 à - € 2,1 M au 31/12/2020, principalement à cause des honoraires inférieurs de consultants.

Les autres revenus d'exploitation s'élèvent à € 0,4 M au 31 décembre 2020 et se composent principalement du coupon de liquidation final du certificat immobilier Lux Airport.

La marge opérationnelle (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) ne diminue que légèrement de 75,80% au 31/12/2019 à 75,03% fin décembre 2020.

Le résultat sur vente d'immeubles de placement (€ 2,2 millions) concerne la plus-value réalisée sur la vente d'Esch 25, les archives de l'Etat à Bruges et sur le Brixton Business Park Unit 10.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 31/12/2020 s'élève à € 29,3 M (31/12/2019 : € 4,1 M). Des plus-values importantes ont été comptabilisées, tant sur le portefeuille de bureaux en Belgique qu'au Luxembourg, partiellement compensées par des moins-values sur les centres commerciaux Knauf.

Le résultat financier (excl. réévaluations) s'élève à € -10,1 M au 31/12/2020 en comparaison avec € -8,5 M au 31/12/2019. L'augmentation est principalement due à l'augmentation des coûts de couverture. Cette augmentation a été partiellement compensée par un dividende plus élevé de Retail Estates, soit € 5,9 M en comparaison avec € 5,1 M l'année précédente.

Le coût de financement a augmenté de 2,14% fin décembre 2019 à 2,35% fin décembre 2020. Cette augmentation s'explique principalement par une augmentation du ratio de couverture moyen sur l'année 2020 en combinaison avec une diminution de l'Euribor 3M. Cette augmentation est partiellement compensée par des intérêts inférieurs sur emprunts, principalement en raison du remboursement de l'obligation publique coûteuse, en octobre 2019.

Le résultat de réévaluation des instruments financiers (- € 59,5 M) se compose dans une large mesure de la réévaluation négative de la participation dans Retail Estates (- € 33,5 M) et des instruments de couverture non-efficaces (- € 25,9 M).

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

Le résultat net au 31/12/2020 s'élève à € 7,7 M par rapport aux € 49,9 M au 31/12/2019. En termes de résultat net par action, ceci résulte en € 1,30 par action au 31/12/2020 par rapport aux € 8,42 au 31/12/2019. La diminution du résultat net par action s'explique par la diminution du résultat EPRA, en combinaison avec la réévaluation négative des instruments financiers (IAS 39), partiellement compensée par un résultat sur portefeuille positif (IAS 40).

Le taux d'endettement s'élève à 55,58%, ce qui représente une augmentation par rapport au 31/12/2019 (54,78%), mais une diminution, comparé au 30/09/2020 (56,54%).

## Bilan consolidé (en € 1 000)

ACTIF	31/12/2020	31/12/2019
I. ACTIFS NON COURANTS	<b>1 223 098</b>	1 226 032
Immeubles de placement	<b>1 141 190</b>	1 092 529
Autres immobilisations corporelles	<b>1 554</b>	1 133
Actifs financiers non courants	<b>80 355</b>	114 650
Créances de leasing financier	<b>0</b>	17 720
II. ACTIFS COURANTS	<b>17 449</b>	21 980
Créances commerciales	<b>10 229</b>	13 944
Créances fiscales et autres actifs courants	<b>3 217</b>	2 000
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<b>2 745</b>	5 013
Comptes de régularisation	<b>1 259</b>	1 023
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1 240 548</b>	1 248 012

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>487 211</b>	492 577
<b>I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>	<b>487 211</b>	492 577
Capital	65 178	65 178
Primes d'émission	194 189	194 189
Rachat d'action propres	-12	-12
Réserves	220 173	183 322
Résultat net de l'exercice	7 683	49 900
<b>II. INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>0</b>	0
<b>PASSIF</b>	<b>753 337</b>	755 435
<b>I. PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>519 135</b>	492 019
Provisions - autres	11	11
Dettes financières non courantes	460 478	425 771
- Etablissements de crédit	358 917	324 381
- Autres	101 561	101 390
Autres passifs financiers non courants	38 713	51 831
Autres passifs non courants		
Impôts différés	19 933	14 406
<b>II. PASSIFS COURANTS</b>	<b>234 202</b>	263 417
Provisions		
Dettes financières courantes	205 022	235 149
- Etablissements de crédit	83 051	15 028
- Autres	121 971	220 121
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17 807	16 061
- Exit taxe	0	273
- Autres	17 807	15 788
Autres passifs courants	1 672	1 564
Comptes de régularisation	9 701	10 643
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1 240 548</b>	1 248 012

A la fin de l'exercice 2020 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 487,2 millions (fin 2019 € 492,6 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 € 91,3 fin 2020 en comparaison avec € 93,4 fin 2019.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) comptabilisés dans les capitaux propres ont augmenté de € 18,1 millions, dans une large mesure, suite au remboursement anticipé d'un nombre de produits financiers dérivés efficaces, au cours du mois de décembre 2020. La valeur de marché négative des instruments de couverture comptabilisés dans les capitaux propres s'élèvent à € -22,7 millions fin 2020 par rapport aux € -40,7 millions à la fin de l'exercice précédent.

Fin 2020 la valeur de l'actif net par action s'élève à € 82,2 (31/12/2019 : € 83,1). La VAN EPRA par contre atteint € 91,3 (2019 : € 93,4) et le cours de bourse de l'action Leasinvest Real Estate au 31 décembre 2020 s'élevait à € 77,80, soit une décote de 15%.

Fin 2020 le taux d'endettement s'élève à 55,6% (54,8% fin 2019).

Les dettes financières nominales reprises au bilan au 31/12/2020 s'élèvent à € 663,6 millions, ce qui représente une augmentation de € 4,5 millions par rapport aux € 659,1 millions à la fin de l'exercice précédent.

## Gestion des ressources financières

Début décembre 2020 une obligation privée d'un montant de € 20 millions est venue à échéance. Afin de maintenir le headroom, une ligne de crédit bancaire supplémentaire de € 20 millions a été conclue.

En ce qui concerne le financement bancaire, des lignes de crédit à concurrence de € 40 millions venaient à échéance au cours de 2020 ; celles-ci ont toutes été soit prolongées, soit remplacées par une ligne de crédit du même montant.

En outre, il y a également eu des dates d'échéance de crédits au cours de Q1 2021 pour un montant de € 35 millions. Tous ces montants ont déjà été prolongés, ce qui signifie que la durée moyenne des crédits s'élève actuellement à 3,36 ans.

Les prochaines dates d'échéance arrivent au second semestre 2021, mais le headroom de € 83 millions est supérieur au montant de ces lignes de crédit, ce qui nous donne la marge de réaliser les extensions dans les mois à venir.

Au cours du mois de décembre 2020, € 115 millions (montant notionnel) de produits dérivés efficaces ont été remboursés, pour une valeur de € 20,3 millions. Tous ces produits dérivés avaient un *strike rate* de plus de 2% et une maturité moyenne de plus de 5 ans, ce qui réduira considérablement et durablement le coût de financement futur à un niveau inférieur à 2%. En conséquence, le ratio de couverture passe de 82% à 70%.

En outre, un certain nombre de *blend & extends* ont été effectués sur le portefeuille existant de produits dérivés, ce qui a prolongé ces instruments au fil du temps, mais a réduit le *strike rate*. Toutefois, la durée moyenne des produits dérivés passe de 5,54 ans fin 2019 à 4,58 ans fin 2020, le rachat anticipé de produits dérivés étant plus important.

Le coût de financement moyen est passé de 2,14% en 2019 à 2,35% en 2020. À l'avenir, ce coût moyen de financement diminuera considérablement, car on prévoit que tant le coût des produits dérivés que les frais d'intérêt devraient être inférieurs en 2020.

## Evénements importants après la clôture de l'exercice 2020

Le 21 janvier 2021, un compromis de vente a été conclu pour la partie semi-industrielle du Brixton Business Park. L'acte de vente sera en principe passé au cours de ce mois.

## Prévisions de l'exercice 2021

La pandémie corona s'empare toujours des marchés où Leasinvest opère.

En Belgique, l'horeca restera fermé jusqu'à nouvel ordre, ce qui aura certainement un impact sur les revenus locatifs, surtout en ce qui concerne le rez-de-chaussée, de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis.

Au Luxembourg, l'horeca restera également fermé jusqu'à nouvel ordre ; les magasins non essentiels ont rouvert depuis le 11 janvier 2021. Les frontières resteront ouvertes jusqu'à nouvel ordre, bien que des restrictions au franchissement de la frontière soient en vigueur au moins jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2021 pour les Belges vivant en dehors d'un cercle de 20 km de la frontière luxembourgeoise.

En Autriche, les magasins non essentiels et l'horeca ont été fermés du 26 décembre 2020 au 7 février 2021. A partir du 8 février 2021, les magasins non essentiels rouvrent, mais l'horeca restera fermé jusqu'à nouvel ordre. Étant donné que la réglementation autrichienne prévoit le droit, en tant que locataire, de renoncer aux paiements de loyer pendant une période de confinement imposé par le gouvernement, il ne fait aucun doute qu'il y aura un impact négatif sur les revenus locatifs pour 2021.

En outre, certains immeubles non-stratégiques ont été vendus en 2020, qui ne généreront donc pas de revenus locatifs en 2021. D'autre part, les coûts de financement diminueront considérablement en raison du remboursement anticipé d'un certain nombre de produits dérivés en décembre 2020. En plus, un bon nombre de bâtiments sont en cours de (re)développement et ne contribueront dans les revenus locatifs qu'après 2021.

Nonobstant le portefeuille sain et diversifié et le potentiel de redéveloppement de certains sites, les actuelles circonstances liées au Corona nous obligent à être prudents par rapport aux prévisions financières.

Il nous semble dans ce contexte peu probable que le dividende sur l'exercice 2021, payable en mai 2022, pourra se maintenir encore au niveau de €5,25 brut 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 et net, libre de précompte mobilier de 30%, de € 3,675, soit le même dividende que pour l'exercice 2019, aux 5.926.644 actions ayant droit au dividende.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2021 le paiement du dividende se fera contre la remise du coupon n° 26 à partir du 25 mai 2021 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 20/05/2021 et la date d'arrêté (Record date) est le 21/05/2021.

## 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

Rapport financier annuel 2020	31/03/2021
Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2021)	17/05/2021
Assemblée annuelle des actionnaires	17/05/2021
Mise en paiement du dividende	25/05/2021
Date du détachement de coupon (Ex-date)	20/05/2021
Date d'arrêté (Record date)	21/05/2021
Rapport financier semestriel 2021	19/08/2021
Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2021)	16/11/2021
Résultats annuels 2021 (31/12/2021)	16/02/2022

## Rapport financier annuel

Le rapport financier annuel concernant l'exercice 2020, sous forme de brochure, qui comprend les états financiers, le rapport annuel et le rapport du commissaire, sera disponible à partir du 31/03/2021 (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](mailto:investor.relations@leasinvest.be)

W [www.leasinvest.be](http://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.vangeyte@leasinvest.be](mailto:michel.vangeyte@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 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 € 1,14 milliard et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (56%), la Belgique (28%) 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 € 462 millions (valeur 09/02/2021).

## ANNEXE 1 : Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA

### RÉSULTAT EPRA

Résultat EPRA (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	<b>7 683</b>	49 900
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)	<b>1,30</b>	8,42
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	<b>-27 953</b>	9 407
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	<b>29 286</b>	4 064
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	<b>2 211</b>	-413
(iii) Résultat sur vente d'autre immobilier	<b>0</b>	0
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers et actifs financiers non courants	<b>-59 450</b>	5 756
Résultat EPRA	<b>35 636</b>	40 493
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Résultat EPRA par action (en €)	<b>6,01</b>	6,83

## EPRA NRV

EPRA NRV (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
NAV selon les états financiers	<b>487 211</b>	492 577
NAV par action selon les états financiers (in €)	<b>82,2</b>	83,1
NAV juste valeur	<b>487 211</b>	492 577
A exclure		
(V) impôts différés	<b>19 933</b>	14 406
(VI) juste valeur instruments financiers	<b>34 180</b>	46 364
Subtotal	<b>541 324</b>	553 347
Inclus		
(Xi) Real estate transfer tax	<b>23 711</b>	23 279
VAN	<b>565 035</b>	576 626
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	<b>5 926 644</b>	5 926 644
EPRA NRV (€ 1 000)	<b>95,34</b>	97,29

### EPRA NTA

EPRA NTA (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
NAV selon les états financiers	<b>487 211</b>	492 577
NAV par action selon les états financiers (in €)	<b>82,2</b>	83,1
NAV juste valeur	<b>487 211</b>	492 577
A exclure		
(V) impôts différés	<b>19 933</b>	14 406
(VI) juste valeur instruments financiers	<b>34 180</b>	46 364
Subtotal	<b>541 324</b>	553 347
Inclus		
(Xi) Real estate transfer tax	<b>23 711</b>	23 279
NAV	<b>565 035</b>	576 626
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	<b>5 926 644</b>	5 926 644
EPRA NTA (€ 1 000)	<b>95,34</b>	97,29

### EPRA NDV

EPRA NDV (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
NAV selon les états financiers	<b>487 211</b>	492 577
NAV par action selon les états financiers (in €)	<b>82,2</b>	83,1
NAV juste valeur	<b>487 211</b>	492 577
Inclus		
(IX) juste valeur dettes à taux fixe	<b>-4 076</b>	-3 177
NAV	<b>483 135</b>	489 400
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	<b>5 926 644</b>	5 926 644
EPRA NDV (€ 1 000)	<b>81,52</b>	82,58

## EPRA NAV

EPRA NAV (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
NAV selon les états financiers	<b>487 211</b>	492 577
NAV par action selon les états financiers (en €)	<b>82,2</b>	83,1
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	<b>34 180</b>	46 364
(v.a) Impôts différés	<b>19 933</b>	14 406
EPRA NAV	<b>541 324</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>91,34</b>	93,37

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

EPRA Valeur de l'Actif Triplement Net (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NAV	<b>541 324</b>	553 347
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	<b>-34 180</b>	-46 364
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	<b>-4 076</b>	-3 177
EPRA NNAV	<b>503 068</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>84,9</b>	85,0

**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>31/12/2020</b>	31/12/2019
Immeubles de placement et actifs détenus pour vente		<b>1 141 190</b>	1 110 249
A exclure :			
Projets de développement		<b>-36 715</b>	-12 322
Immeubles disponibles à la location		<b>1 104 475</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>23 711</b>	23 279
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	<b>B</b>	<b>1 128 186</b>	1 121 206
Revenus locatifs bruts annualisés		<b>61 893</b>	63 840
Charges immobilières annualisées		<b>-11 116</b>	-11 410
Revenus locatifs nets annualisés	<b>A</b>	<b>50 777</b>	52 430
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres avantages		<b>93</b>	-224
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	<b>C</b>	<b>50 870</b>	52 206
EPRA NIR	<b>A/B</b>	<b>4,50%</b>	4,68%
EPRA Topped up NIR	<b>C/B</b>	<b>4,51%</b>	4,66%

## EPRA TAUX DE VACANCE 2020

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		31/12/2020			
		Bureaux	Logistique	Retail	<b>Total</b>
Superficies locatives (en m <sup>2</sup> )		144 313	99 151	215 568	<b>459 032</b>
VLE des surfaces inoccupées	<b>A</b>	3,80	0,05	1,64	<b>5,49</b>
VLE du portefeuille total	<b>B</b>	29,06	2,61	33,79	<b>65,46</b>
EPRA Taux de vacance	<b>A/B</b>	13,08%	1,92%	4,85%	<b>8,39%</b>

## EPRA TAUX DE VACANCE 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	<b>6,51</b>
VLE du portefeuille total	<b>B</b>	31,12	4,04	33,17	<b>68,33</b>
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>31/12/2020</b>	31/12/2019
Autres revenus et dépenses relatives à la location		<b>-1 886</b>	-2 543
Charges immobilières		<b>-10 201</b>	-10 078
Frais généraux de la société		<b>-2 065</b>	-3 013
Autres charges et revenus opérationnels		<b>401</b>	-48
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	<b>A</b>	<b>-13 751</b>	-15 682
Coûts directs de la vacance locative		<b>1 346</b>	1 349
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	<b>B</b>	<b>-12 405</b>	-14 333
Revenus locatifs	<b>C</b>	<b>61 572</b>	65 280
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	<b>A/C</b>	<b>-22,33%</b>	-24,02%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	<b>B/C</b>	<b>-20,15%</b>	-21,96%

## ANNEXE 2 :

### Détail des calculs des indicateurs de performance alternatifs<sup>3</sup> (APMs) utilisés par Leasinvest Real Estate

#### RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat sur vente des immeubles de placement	2 211	-413
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	35 601	1 225
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	-6 315	2 839
Résultat sur Portefeuille	31 497	3 651

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

Résultat Net – part du groupe (montant par action)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)	7 683	49 900
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Résultat Net – part du groupe par action	1,30	8,42

<sup>3</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 (montant par action)	<b>31/12/2020</b>	31/12/2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	<b>487 211</b>	492 577
Nombre d'actions enregistrées en circulation	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	<b>82,2</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>31/12/2020</b>	31/12/2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	<b>487 211</b>	492 577
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000)	<b>1 165 816</b>	1 133 836
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000)	<b>1 141 190</b>	1 110 249
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1 000)	<b>24 626</b>	23 587
TOTAL	<b>511 837</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>86,4</b>	87,1

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

Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant ('like-for-like')	<b>31/12/2020 vs 31/12/2019</b>	31/12/2019 vs. 31/12/2018
Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1 000)	<b>65 824</b>	56 513
Variations à exclure 2019 – 2020	<b>-1 545</b>	6 547
- Variations suite aux acquisitions	<b>2 894</b>	7 433
- Variations suite aux désinvestissements	<b>-4 439</b>	-886
Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	<b>61 670</b>	65 824
Variation like for like (€ 1 000)	<b>-2 609</b>	2 764
Variation like for like (%)	<b>-4,0%</b>	4,9%

## COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %

Coût de financement moyen en %	<b>31/12/2020</b>	31/12/2019
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	<b>-14 811</b>	-12 214
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	<b>-965</b>	-1 156
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	<b>-15 776</b>	-13 370
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	<b>671 571</b>	625 042
Coût de financement moyen en %	<b>2,35%</b>	2,14%

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

Résultat global – part du groupe (montant par action)	<b>31/12/2020</b>	31/12/2019
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	<b>7 683</b>	49 900
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	<b>18 066</b>	-6 642
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	<b>18 066</b>	-6 642
Résultat global – part du groupe	<b>25 749</b>	43 258
Nombre d'actions enregistrées en circulation	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Résultat global – part du groupe par action	<b>4,34</b>	7,30