

Rapport financier semestriel
2020



Information réglementée
– Sous embargo
jusqu'au 19/08/2020 à
18h30

MISSION

« Leasinvest est un investisseur immobilier “out-of-the-box”, piloté par une équipe diverse de professionnels passionnés, qui gèrent un portefeuille de qualité dans des marchés durables. Par la création d’environnements inspirants, nous générons de la valeur ajoutée et des rendements cohérents pour tous nos stakeholders. »

PROFIL DE L’ENTREPRISE

La Société Immobilière Réglementée publique Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail et bureaux au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Autriche.

A présent la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct de 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.

Le portefeuille immobilier est investi en bureaux (46%), retail (48%), et logistique (6%).

La SIRP est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d’environ € 480 millions (valeur 18 août 2020).

INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Suite à l’entrée en vigueur des directives ESMA relatives aux Indicateurs Alternatifs de Performance de la ‘European Securities and Market Authority (ESMA)’, les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM – Alternative Performance Measures) dans ce rapport financier semestriel sont indiqués par un astérisque (*). Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 63 et suiv. de ce rapport financier semestriel.

CONTENU

| | |
|--|-----------|
| Déclaration des personnes responsables | 4 |
| Chiffres clés | 8 |
| Rapport annuel intermédiaire | 11 |
| Leasinvest Real Estate en bourse | 26 |
| Rapport immobilier | |
| Marché immobilier | 30 |
| Composition & analyse du portefeuille immobilier | 34 |
| Conclusions de l’expert immobilier | 39 |
| Etats financiers résumés | 41 |
| Rapport du commissaire | 61 |
| Annexes | 63 |

DECLARATION CONFORMEMENT A L’ARTICLE 13, § 2, 3° DE L’AR DU 14 NOVEMBRE 2007

Leasinvest Real Estate Management SA, gérant statutaire de la Société, représentée par son représentant permanent, Monsieur Michel Van Geyte, déclare, qu’à sa connaissance :

(i) les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation ;

(ii) le rapport de gestion intermédiaire donne une image fidèle du développement, des résultats et de la position de la Société et des entreprises comprises dans la consolidation, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquels celles-ci sont confrontées.

MICHEL VAN GEYTE

Représentant permanent

Leasinvest Real Estate Management SA

Schermersstraat 42

BE-2000 Anvers

Gérant statutaire

PREFACE PAR LE CEO, MICHEL VAN GEYTE



Dans notre communiqué-mise à jour du 2 juillet 2020 sur l’impact du Covid-19 sur nos activités, nous avons déjà donné une idée des principales conséquences sur les résultats de notre société. Les chiffres au 30/06/2020 confirment cette tendance.

Leasinvest a toujours suivi une stratégie de diversification en investissant dans différentes classes d’actifs et dans différent pays. Par conséquent, l’impact de la pandémie Covid-19 au cours du premier semestre fut limitée.

L’Autriche a connu une période de confinement courte de 6 semaines, les immeubles de bureaux au Luxembourg et également à Bruxelles se sont considérablement maintenus à l’exception de la partie horeca de Tour&Taxis. La partie retail en Autriche, en Belgique et dans une partie du Luxembourg est située dans le secteur des parcs retail qui ont montré le plus de résilience pendant la pandémie, en partie parce que le funshopping (centre-ville et centres commerciaux) s’est transformé en runshopping (parcs retail). Les centres commerciaux Knauf au Luxembourg ont le plus souffert pendant et après la période de confinement en partie à cause de la fermeture des frontières avec la Belgique.

La diminution du cours de bourse de Retail Estates, dont Leasinvest détient 10% du capital, a eu un effet décisif sur l’évolution du taux d’endettement, qui est maintenant passé à 58%.

Compte tenu de la forte diversification du portefeuille immobilier de Leasinvest, nous pouvons résumer l’impact pays par pays des mesures Covid 19 prises, comme suit à la date de publication du présent rapport :

AUTRICHE

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 400 m² ont été rouverts, représentant à leur tour 24%. Les autres magasins ont suivi à partir du 1er mai et depuis le 15 mai le secteur de la restauration est également opérationnel en dernier lieu. Le nombre de visiteurs à Frunpark Asten a atteint une moyenne de 65% en mars et avril par rapport à 2019, alors qu’en mai 2020, il était 6% plus élevé qu’en mai 2019 ; en juin le même niveau de celui de juin 2019 fut atteint.

Le plus récent resserrement des mesures en Autriche concerne principalement la réintroduction du port du masque dans les magasins, soit sans aucun impact sur nos activités.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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. 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 et le secteur de la restauration finalement le 29 mai. Les frontières cependant restées fermées, nos centres commerciaux Knauf situés dans la zone frontalière au nord du pays n’ont pas atteint leur vitesse de croisière avant le 30 mai, date à laquelle un accord entre les ministres des affaires étrangères belges et luxembourgeois fut communiqué. Depuis cette date, le commerce a bien repris et les visiteurs sont de nouveau de retour dans les deux centres commerciaux. L’augmentation du panier moyen est contre balancé par les passages en caisse.

Les mesures les plus récentes au Luxembourg prévoient des amendes plus élevées pour non-respect des mesures, c’est-à-dire sans impact sur les activités de Leasinvest.

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.

L’impact majeur est celui sur l’évaluation de notre participation de 10,7% que Leasinvest détient dans Retail Estates, une SIR investie à 100% dans des parcs retail en Belgique et aux Pays-Bas. Celle-ci est évaluée au cours de clôture de chaque trimestre, ce qui a mené à une réduction de valeur à concurrence de € 32,4 millions au 30/06/2020. Dans une mise à jour datée du 17/07/2020, Retail Estates a confirmé une reprise accélérée des activités de détail dans la périphérie, le segment clé de ses actifs et le règlement d’accords avec la quasi-totalité de ses locataires. Les mesures gouvernementales resserrées actuellement peuvent

avoir un nouvel impact négatif sur les magasins, mais là aussi, nous nous attendons à ce que les parcs retail s’en sortent mieux que les centres commerciaux ou les centres-villes où le funshopping est actuellement remplacé par le runshopping.

En ce qui concerne l’impact sur le résultat locatif, nos équipes ont fait tout leur possible pour répondre aux questions de nos locataires le plus rapidement possible et individuellement. Les négociations ont été largement conclues et nous permettent de déterminer l’impact de Covid 19 sur le résultat locatif du premier semestre, qui fut encore assez limité, mais nous devons rester prudents quant à l’impact de la deuxième vague déjà émergente.

Malgré cette période difficile, grâce à notre solide infrastructure informatique, nous n’avons subi aucun désagrément sur le plan opérationnel.

Nos équipes (commerciales, financières, juridiques, property) ont immédiatement fait tout leur possible pour assurer la continuité de nos activités et de celles de nos locataires : des mesures de sécurité ont été mises en place dans tous les immeubles, les questions des locataires ont été répondues le plus rapidement possible et individuellement, et notre service financier a suivi la situation financière de l’entreprise à tout moment.

De plus, nous souhaitons également souligner que Leasinvest Real Estate dispose d’actionnaires fixes solides, d’un portefeuille immobilier qualitatif, de lignes de crédit confirmées et suffisantes (headroom d’environ € 65 millions y inclus les liquidités au 30 juin 2020) et de bonnes relations avec ses banques pour pouvoir faire le pont de cette période.

CHIFFRES CLES

| CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (1) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|---|------------|------------|
| Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2) | 1 113 402 | 1 110 249 |
| Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2) | 1 194 346 | 1 223 625 |
| Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3) | 1 137 058 | 1 133 836 |
| Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5) | 5,90% | 5,84% |
| Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5) | 5,78% | 5,72% |
| Taux d'occupation (5) (6) | 91,05% | 90,46% |
| Durée moyenne des baux (ans) | 4,26 | 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 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 30/06/2020.

(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, 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.

| CHIFFRES CLÉS DES RÉSULTATS | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|--|------------|------------|
| Revenus locatifs (€ 1.000) | 29 141 | 32 377 |
| Résultat locatif net par action | 4,92 | 5,46 |
| Résultat EPRA* (1) | 13 103 | 22 124 |
| Résultat EPRA* par action (1) | 2,21 | 3,73 |
| Résultat net part du groupe (€ 1.000) | -30 684 | 25 306 |
| Résultat net part du groupe par action | -5,18 | 4,27 |
| Résultat global part du groupe (€ 1.000) ; 'Other Comprehensive In-come' | -33 022 | 15 113 |
| Résultat global part du groupe par action ; 'OCI per | -5,57 | 2,55 |

(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.

| CHIFFRES CLÉS DU BILAN | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------|------------|
| Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000) | 428 439 | 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 | 72,3 | 83,1 |
| Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investis- s-ement | 76,3 | 87,1 |
| Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA | 84,0 | 93,4 |
| Total des actifs (€ 1.000) | 1 216 082 | 1 248 012 |
| Dette financière | 683 050 | 659 100 |
| Taux d'endettement financier (conformément à la réglementation légale SIR) | 58,07% | 54,78% |
| Durée moyenne des crédits (ans) | 3,51 | 3,88 |
| Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instru-ments financiers) | 2,30% | 2,14% |
| Durée moyenne des couvertures (ans) | 5,01 | 5,54 |

| INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA* ¹ | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|------------|------------|
| EPRA Résultat* (en € par action) (1) | 2,21 | 3,73 |
| EPRA NAV* (en € par action) (2) | 83,98 | 89,07 |
| EPRA NNAV* (en € par action) (3) | 74,1 | 80,3 |
| EPRA Rendement Initial Net* (en %) (4) | 4,77% | 5,32% |
| EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (5) | 4,78% | 5,33% |
| EPRA Taux de vacance* (en %) (6) | 8,96% | 5,16% |
| EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (7) | 23,36% | 24,49% |
| EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) | 21,62% | 21,90% |

- (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 NNAV* (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 gratuités 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.

¹ Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire.

RAPPORT ANNUEL INTERMEDIAIRE

Faits marquants du premier semestre 2020

Pour le premier semestre de l’exercice 2020 nous enregistrons les données clés suivantes :

- Le résultat **EPRA*** diminue de € 22,1 millions fin H1 2019 (cependant inclus le dividende de Retail Estates de € 5,1 millions) à € 13,1 millions (exclus ce dividende perçu en juillet 2020 de € 5,9 millions)
- Le **résultat net** s’élève à € -30,7 millions fin H1 2020 (vs € 25,3 millions ou € 4,27 par action fin H1 2019) et comprend quasi exclusivement la diminution de valeur sur la participation dans Retail Estates, enregistrée au cours de clôture de l’action Retail Estates au 30/06/2020
- Le **taux d’endettement** augmente temporairement de 54,78% à 58,07% suite au paiement le 25/05/2020 du dividende sur l’exercice 2019
- Permis de construire reçu pour le projet de redéveloppement **Monteco** dans le quartier européen à Bruxelles
- **Redéveloppements** en cours en Belgique et au Luxembourg évoluent comme prévu : dans le centre commercial Schmiede les nouveaux magasins Delhaize et H&M et le nouveau restaurant panoramique ont ouvert leurs portes

Rapport d’activités période 01/01/2020- 30/06/2020

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-duché 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 définitive du gros œuvre est prévue en septembre 2020 avec la livraison de deux unités commerciales qui ouvriront leurs portes fin octobre. Une ouverture partielle du parking a été mise en place pendant le congé collectif du bâtiment afin de permettre d’accueillir les touristes de la région.



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 7.000 m², se déroulent en 2 phases, dont la première a été finalisée et les espaces ont été ouverts au grand public. La réception de l’extension 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.

La première phase de l’extension du projet de rénovation et de l’agrandissement du centre commercial a été inaugurée. Cette phase représente 150 m² d’espace de bureaux et environ 400 m² de surface commerciale supplémentaire qui permet la relocalisation de 6 magasins pour commencer la 2ème phase de la rénovation. Dans le même temps, le supermarché Delhaize a été agrandi de 500 m² selon son dernier concept retail, ce qui en fait le plus grand de Delhaize au Benelux avec une surface de vente de 3 500 m².

H&M a fini début août son extension et l’ouverture d’un deuxième niveau, élargissant ainsi son offre.

Deux nouvelles enseignes sont venues enrichir le mix commercial. La maison du thé avec leur salon de consommation et Du pareil au même qui s’adresse exclusivement aux enfants.

En ce qui concerne la restauration, la rénovation du snack a eu lieu et offre désormais un large choix de consommation sur place, sur le pouce ou à emporter. Le food court a été temporairement déplacé dans un chapiteau qui accueille un restaurant avec une terrasse ouverte qui donne sur un magnifique environnement vert.



Parc d’affaires EBBC

Pour le parc d’affaires EBBC la réflexion stratégique pour le repositionnement de ce parc fut conclue et les travaux préliminaires 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 fin 2023. Les espaces vacants ne sont plus présentés sur le marché locatif afin de pouvoir continuer et entamer 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.

Entre-temps, le permis de construire a été reçu et la démolition de l'immeuble existant peut commencer en août. La partie souterraine du projet est ensuite réalisée avant la fin de l'année. Au début de 2021, la construction à ossature bois hors sol et la finition des techniques peuvent être lancées.

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 augmenté à 91,05% (90,46% fin 2019). La crise Covid-19 a en effet causé l’arrêt d’un nombre de négociations avec des locataires potentiels.

LOCATIONS

Grand-duché de Luxembourg

Pour l’immeuble de bureaux Mercator les négociations avec des locataires potentiels ont activement repris. Un accord de principe est attendu pour la location du 4ème étage (1.557 m²) en septembre 2020. Dans l’intervalle, cependant, un bail supplémentaire de 461 m² a pu être signé avec un client existant.

Pour l’immeuble CFM Titanium un contrat locatif pour les surfaces au 2ème étage a été conclu, pour un bail de 6/9 ans prenant effet le 01/01/2020 pour 1.129 m² 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 1er mai 2020 pour 549 m² de bureaux + parking. Des négociations sont en cours pour la location d’espaces supplémentaires au niveau du jardin.

Pour l’immeuble de bureaux Esch 25, un accord a été conclu pour la location sous la forme de l’extension d’un contrat locatif existant, pour le solde de la surface disponible (433 m² au 3ème étage); l’avenant est en phase de signature.

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 un nouveau contrat locatif de 500 m² a pu être conclu.

Pour Tour & Taxis Entrepôt Royal 2 extensions de contrats locatifs ont été enregistrées malgré la crise actuelle, ainsi que la conclusion d’un nouveau contrat locatif pour un espace retail au rez-de-chaussée (223 m²).

Dans The Crescent Anderlecht une nouvelle location importante de 900 m² fut enregistrée, faisant passer le taux d’occupation total de l’immeuble de 70% à 80%.

Résultats consolidés période 01/01/2020- 30/06/2020

Le premier semestre 2020 se caractérise par une forte diminution du résultat net et du résultat EPRA par rapport à la même période l’an dernier. Ceci est dû, d’une part, à l’effet temporel du dividende de la participation dans Retail Estates. L’année dernière, il a été distribué en juin et cette année en juillet, et il sera dès lors reconnu en Q3 2020. D’autre part, un chiffre d’affaires locatif plus faible a été réalisé, causé, dans une large mesure, par la crise Covid-19 ainsi que par la vente du Riverside Business Park.

Les revenus locatifs ont diminué par rapport au premier semestre de l’année dernière € 29,1 millions au 1er semestre 2020 contre € 32,4 millions au 1er semestre 2019. D’une part, la baisse ‘like-for-like’ s’élève à € -2,8 millions, ce qui s’explique en grande partie par l’impact Covid-19, d’autre part, les désinvestissements entraînent une baisse de € -0,8 million.

Les rendements locatifs bruts ont légèrement augmenté par rapport à la fin de 2019 et se sont élevés à 5,90% (5,84% à fin 2019) sur la base de la juste valeur et à 5,78% (5,72% à fin 2019) en fonction de la valeur d’investissement ; le taux d’occupation est passée de 90,46 % fin 2019 à 91,05 % le 30/06/2020.

Les charges immobilières sont restées quasi constantes (€ - 0,1 million) passant de € - 5,0 millions au 1er semestre de 2019 à € - 4,9 millions pour H1 2020. Les frais généraux diminuent de € - 0,3 million, principalement en raison de la baisse des honoraires des consultants qui ont été payés. La marge opérationnelle (résultat opérationnel avant le résultat sur portefeuille/résultat locatif) est passée de 75% à fin juin 2019 à 74% au 30 juin 2020.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 30/06/2020 s’élève à € - 6,3 millions (30/06/2019 : € 214 000 mille). Cette moins-value concerne principalement les deux centres commerciaux Knauf au nord du Grand-Duché de Luxembourg.

Le résultat financier (hors réévaluations des actifs et passifs financiers) s’élève à € -8,0 millions au 30/06/2020 contre € -1,7 million pour H1 2019. La grande différence avec le premier semestre de l’année dernière est en grande partie due au fait que l’année précédente le dividende de Retail Estates (€ 5,1 millions) a déjà été reçu au deuxième trimestre 2019. Cette année, le dividende a été reçu en juillet 2020, ce qui signifie que celui-ci ne sera reconnu qu’au troisième trimestre dans le résultat (€ 5,9 millions). En outre, les coûts de financement ont augmenté de + € 1,2 million, principalement en raison de l’augmentation de l’encours de crédits. Le coût de financement a légèrement diminué, passant de 2,34% fin juin 2019 à 2,30% fin juin 2020.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ -37,5 millions) comprend à la fois la réévaluation de la participation dans Retail Estates (€ -32,4 millions) et celle du portefeuille de produits dérivés (€ -5,1 millions).

Le résultat net pour H1 2020 s’élève à € -30,7 millions contre € 25,3 millions au 30/06/2019. En termes de résultat net par action, ce résultat représente un ratio de € -5,18 par action au 30/06/2020 contre € 4,27 le 30/06/2019.

Le résultat EPRA* à fin juin 2020 s’est établi à € 13,1 millions (€ 2,21 par action), ce qui représente une diminution par rapport au 30/06/19 (€ 22,1 millions ou € 3,73 par action).

A la fin du deuxième trimestre de l’exercice 2020, les capitaux propres, part du groupe (sur la base de la juste valeur des immeubles de placement) s’élevaient à € 428,4 millions (fin 2019 € 492,6 millions).

Au 30 juin 2020, les capitaux propres ont diminué de € 64,1 millions par la distribution d’un dividende de € 31,1 millions et un résultat net négatif pour le premier semestre 2020 de € -30,7 millions. En outre, il y a eu une réévaluation négative des produits dérivés d’un montant de € -2,3 millions qui a été directement incorporée dans les capitaux propres.

La valeur de l’actif net par action hors impact des ajustements de juste valeur sur les instruments financiers (EPRA VAN) s’élève à € 84,0 fin juin 2020 contre € 93,4 à fin 2019.

Fin juin 2020, la valeur de l’actif net, y compris l’impact des ajustements de la juste valeur sur les instruments financiers (IAS 39) est de € 72,3 par action (31/12/19 : € 83,1). Le cours de clôture de l’action Leasinvest Real Estate au 30 juin 2020 s’élevait à € 91,60.

Fin juin 2020, le taux d’endettement était passé à 58,07% contre 54,78% fin 2019, principalement en raison d’une combinaison de la distribution du dividende et de la dépréciation sur Retail Estates.

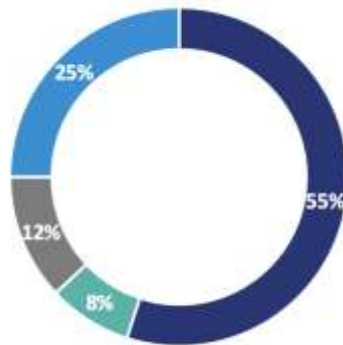
Gestion des ressources financières

Au 30/06/2020, la dette financière nominale incluse dans le bilan s’élève à € 683,1 millions contre € 659,1 millions au 31/12/2019. Cette augmentation est principalement due à la distribution du dividende pour le dernier exercice 2019.

Ces dettes financières s’élevant à € 683,1 millions comprennent au 30/06/2020 € 401,3 millions en lignes de crédit bancaires à taux variables, € 80,0 millions en lignes bancaires à taux fixe, € 120,0 millions en obligations et € 81,8 millions en papier commercial.

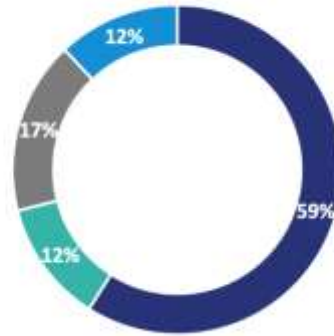
La répartition du portefeuille de crédits par type de sources de financement et par le nombre d’établissements de crédit (actuellement répartis sur 8 établissements de crédit différents) est un élément important pour pouvoir compter sur une base de financement continue, en limitant au maximum les concentrations et les risques de contrepartie. Les encours reproduits ci-dessous sont présentés graphiquement en combinaison avec une représentation des dates de maturité des lignes de crédit.

Lignes de crédit 30/06/2020



■ Taux variable ■ Taux fixe ■ Obligations ■ Commercial paper

Encours de crédits 30/06/2020



■ Taux variable ■ Taux fixe ■ Obligations ■ Commercial paper

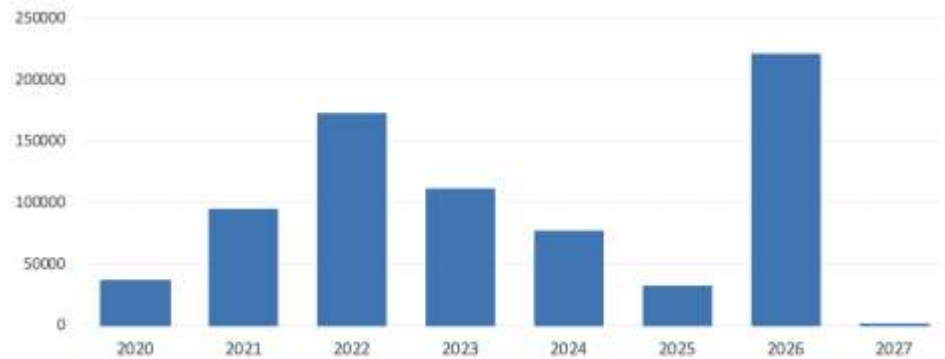
L’utilisation du commercial paper a fortement diminué au premier semestre en raison de la crise Corona et de la hausse des marges de crédit qui en a résulté. Compte tenu de la nature court terme de cette source de financement, des lignes de crédit bancaires disponibles et non utilisées sont prévues à tout moment pour couvrir le montant émis dans le contexte du programme commercial paper. Après déduction de cette réserve, Leasinvest Real Estate dispose encore de plus de € 61 millions de lignes de crédit non utilisées disponibles au 30/06/2020.

Aucune nouvelle ligne de crédit n’a été conclue au cours du premier semestre 2020. Toutefois, trois lignes de crédit qui venaient à échéance en 2020 et 2021 ont été prolongées respectivement jusqu’en 2024, 2025 et 2027.

En outre, l’obligation retail de € 20 millions arrivera à échéance en décembre 2020. Ce montant ne sera pas refinancé car il est inclus dans l’obligation retail de € 100 millions émise à la fin de l’année dernière.

La durée moyenne pondérée des lignes de crédit attribuées est de 3,54 ans au 30/06/2020.

Maturités des lignes de crédit 30/06/2020



Le ratio de couverture (hedge ratio) au 30/06/2020 est de 85% et est calculé sur la base de la totalité du montant nominal de couverture en circulation des Interest Rate Swaps Swaps et Interest caps (€ 382,5 millions), plus les crédits à taux fixe incl. obligations (€ 200,0 millions) sur le montant total de la dette financière au 30 juin 2020 (€ 683,1 millions). La durée moyenne pondérée des couvertures est de 5,01 ans au 30/06/2020, ce qui est inférieur aux 5,45 ans du 31 décembre 2019. Leasinvest suit de près les marchés des taux d'intérêt et, au cours de juillet 2020, certaines restructurations d'instruments existants ont été effectuées en vue de réduire le coût moyen du financement.

Au 30 juin 2020, le coût de financement moyen pondéré est resté quasi constant à 2,30 %, contre 2,34 % au premier semestre 2019.

Evénements importants après la clôture de la période 01/01/2020-30/06/2020

Aucun événement important ne s'est produit depuis la fin du semestre 2020.

Gouvernance d’entreprise

COMPOSITION DU CONSEIL D’ADMINISTRATION DU GERANT STATUTAIRE

A l’assemblée générale de Leasinvest Real Estate Management NV, gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA, qui s’est tenue le 18 mai 2020, il a été décidé de reconduire le mandat de Jean-Louis Appelmans au poste d’administrateur non exécutif pour une période d’un an, c’est-à-dire jusqu’à l’assemblée générale de mai 2021.

A cette même assemblée générale, il a été décidé de nommer Wim Aourousseau administrateur non exécutif, sur proposition d’AXA, pour une période de 2 ans, c’est-à-dire jusqu’après l’assemblée générale de mai 2022.

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

| Mandat au conseil d’administration | Date à laquelle le mandat prend fin |
|---|-------------------------------------|
| Jan Suykens Président, administrateur non exécutif, sur proposition de Ackermans & van Haaren | 16/05/2022 |
| Michel Van Geyte Administrateur délégué, sur proposition de Ackermans & van Haaren | 16/05/2022 |
| Dirk Adriaenssen Administrateur non exécutif, indépendant | 16/05/2022 |
| Jean-Louis Appelmans Administrateur non exécutif, sur proposition de Ackermans & van Haaren | 17/05/2021 |
| Wim Aourousseau Administrateur non exécutif, sur proposition de Axa | 16/05/2022 |
| Piet Dejonghe Administrateur non exécutif, sur proposition de Ackermans & van Haaren | 16/05/2022 |
| Marcia De Wachter Administrateur non exécutif, indépendant | 15/05/2023 |
| Colette Dierick Administrateur non exécutif, indépendant | 15/05/2023 |

| | |
|--|------------|
| Sigrid Hermans Administrateur non exécutif, indépendant | 15/05/2023 |
| Eric Van Dyck Administrateur non exécutif, indépendant | 16/05/2022 |

Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/2020-30/06/2020, aucune transaction n’a eu lieu avec des parties liées, qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate.

Principaux risques et incertitudes

Pour un aperçu des principaux risques et incertitudes, nous renvoyons aux risques décrits dans le rapport financier annuel 2019 qui sont toujours d’application au cours des derniers mois de l’exercice 2020 et aux informations complémentaires contenues dans les communiqués de presse des 18 mai et 2 juillet 2020 comprenant une mise à jour sur le Covid-19.

Les six premiers mois de l’exercice 2020 se caractérisent par la crise Covid-19 et, entre autres, par les mesures de confinement prises par les différentes autorités nationales et les risques qui y sont associés, qui sont déjà largement pris en compte dans les chiffres au 30 juin 2020. Les revenus locatifs tiennent compte des compensations déjà accordées (€ 1,5 millions) aux locataires ainsi que des concessions que nous prévoyons devoir faire (€ 1,0 millions) à nos locataires, en tant que propriétaire, relatives aux revenus locatifs du premier semestre 2020.

En outre, certaines évaluations dans le secteur retail ont été révisées à la baisse, bien que cela ait été limité à 0,5 % du portefeuille et concerne exclusivement nos deux centres commerciaux Knauf au nord du Grand-Duché de Luxembourg. Dans ce contexte, nous soulignons que le rapport des experts immobiliers indépendants indique qu’il a été préparé, compte tenu d’une

« incertitude matérielle en matière d’évaluation », telle que définie par les normes RICS.

Enfin, l'évaluation de la participation dans Retail Estates a également fortement diminué (-€ 32,4 millions) en raison de la crise de Covid-19 et des pressions négatives des prix sur le cours de l'action Retail Estates, bien que nous enregistrons une reprise significative du cours de l'action après le point bas de la mi-mars 2020, au début des premières mesures de confinement. De plus, Retail Estates est principalement investie dans des parcs retail qui se sont révélés être les plus résilients pendant la pandémie, en raison du passage du funshopping (centre-ville et centres commerciaux) au runshopping.

Prévisions de l'exercice 2020

Les mesures de confinement prises à la suite de la pandémie Covid-19 au premier semestre 2020 ont affecté Leasinvest sur les 3 marchés géographiques sur lesquels la société opère, principalement dans le secteur retail. Nous sommes conscients que le Covid-19 continuera d'avoir un impact au second semestre 2020 et probablement même au cours de la période qui suit. Sous réserve d'une forte résurgence de la pandémie avec des mesures comparables à celles du premier semestre, nous prévoyons être sur la bonne voie pour pouvoir payer un dividende sur 2020 en ligne avec celui distribué pour l'exercice 2019.

LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE



Structure de l’actionnariat

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées sur Euronext Brussels (BEL Mid), en Belgique.

Extensa Group SA (Groupe Ackermans & van Haaren) était la fondatrice et le promoteur de la SIR publique. Ackermans & van Haaren détient 100% des actions du gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA.

Nombre d’actions cotées (5.926.644)

Sur la base des déclarations de transparence reçues ou des informations obtenues des actionnaires, la structure de l’actionnariat de la Société est la suivante.

| | Pourcentage de participation |
|------------------------|------------------------------|
| Ackermans & van Haaren | 30,01% |
| AXA SA | 26,58% |
| AG Insurance | 7,36% |
| Free float | 36,05% |
| Total | 100% |

Chiffres clés

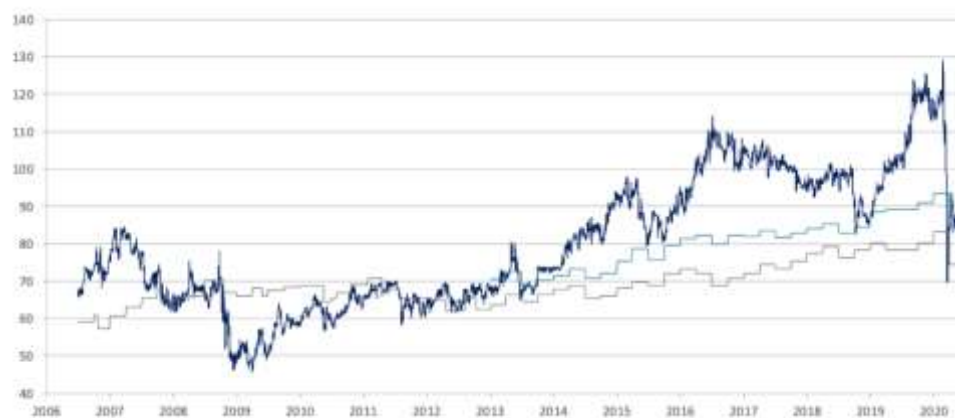
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------------|------------|
| Nombre d'actions cotées (#) | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Nombre d'actions émises (#) | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions) | 542 | 670 |
| Free float (%) | 36,05% | 36,05% |
| Cours de clôture (€) (1) | 91,60 | 113,00 |
| Cours le plus élevé (€) (1) | 129,00 | 125,50 |
| Cours le plus bas (€) (1) | 69,80 | 87,00 |
| Volume mensuel moyen (#) (1) | 64 614 | 44 142 |
| Vélocité (%) (1) (2) | 13,08% | 8,94% |
| Vélocité free float (%) (1) (3) | 36,29% | 24,79% |
| Prime sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur) | 27% | 36% |

(1) Pour l'exercice 31/12/2019 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/2020 pour une période de 6 mois.

(2) Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

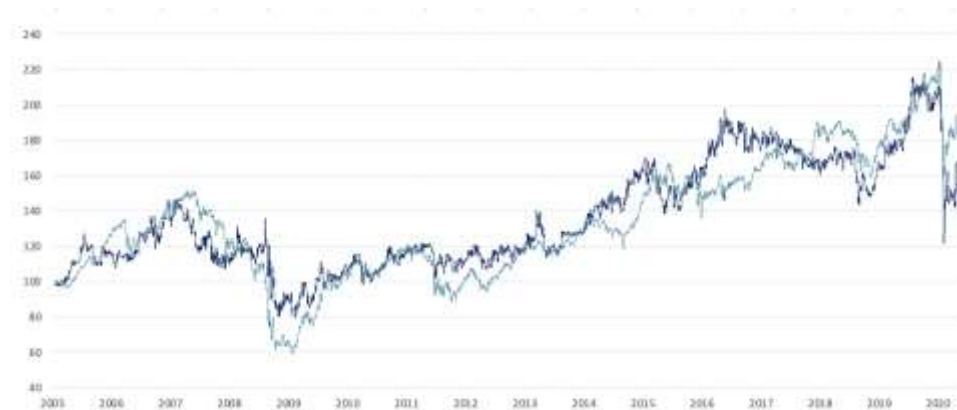
(3) Nombre d'actions traitées / (nombre total d'actions cotées * free float).

Prime/décote Leasinvest Real Estate par rapport aux valeurs de l'actif net



■ Cours de bourse LRE ■ VAN LRE (EPRA) ■ VAN LRE (juste valeur)

Comparaison return Leasinvest Real Estate versus return BEL MID²



■ Return LRE ■ Return BEL MID

Comparaison return Leasinvest Real Estate versus return indices EPRA EPRA (www.epra.com)³



■ Cours de bourse LRE ■ EPRA Eurozone index ■ EPRA Belgium index

² Indice à consulter dans les quotidiens financiers ou sur internet.

³ Information provenant de EPRA, contrôlée par aucun organisme.

Au premier semestre 2020, le cours de l’action leasinvest Real Estate a atteint un prix record de € 129,00, deux semaines avant le déclenchement de la crise corona. Le cours de l’action n’a pratiquement eu aucun impact de la distribution du dividende pour l’exercice 2019, en mai 2020, et a continué à se redresser à € 91,60. La prime par rapport à la valeur de l’actif net (sur base de : prix de clôture / juste valeur) était de +27% au 30/06/2020.

Le volume mensuel moyen des transactions de l’action pour le premier semestre 2020 a augmenté sensiblement et s’est élevé à 64 614 actions (31/12/2019 : 44 142). La vélocité ou la rotation sur 6 mois (13,08% au premier semestre 2020) a également augmenté ; étant donné le free float de 36,05%, la vélocité free float sur six mois est de 36,29% pour le premier semestre 2020.

Depuis le début de l’année 2016 (31/03/2016 : inclusion de l’action Leasinvest Real Estate dans l’indice BEL MID), l’action a enregistré un rendement en permanence supérieur à celui de l’indice, jusqu’à la fin de 2017. Depuis le début de l’année 2019, le rendement de l’action Leasinvest Real Estate a de nouveau suivi le rythme du rendement BEL MID, avec un rendement plus élevé pour l’indice BEL MID depuis le début de la crise corona.

Les deux indices EPRA (Belgique et Eurozone) ont clairement ressenti l’impact de la crise corona, entraînant une forte baisse au plus fort de la crise. Depuis lors, les deux indices se sont lentement redressés avec un rendement en permanence plus élevé pour l’indice EPRA Eurozone. Le rendement de l’action Leasinvest Real Estate est encore légèrement inférieur à celui de l’indice EPRA Belgium.

Calendrier financier

| | |
|---|------------|
| Rapport financier semestriel 2020 | 19/08/2020 |
| Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2020) | 17/11/2020 |
| Résultats annuels 2020 (31/12/2020) | 10/02/2021 |
| 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 |
| Rapport financier semestriel 2021 | 19/08/2021 |

RAPPORT IMMOBILIER

Marché immobilier sur le premier semestre de 2020

L’information sur le marché immobilier présentée ci-après contient des extraits des rapports sur le marché immobilier de Cushman & Wakefield pour le Grand-duché de Luxembourg et la Belgique, et de CBRE pour l’Autriche, reproduits avec leur consentement, et dont le contenu n’a pas été vérifié.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Marché de bureaux

Marché locatif : activité de niveau grâce aux méga-deals

Le take-up au 1H 2020 s’est élevé à 117.000 m², le marché n’étant pas préoccupé par un ralentissement de l’activité de bureaux au premier semestre. Deux méga-transactions de plus de 10.000 m² ont soutenu l’activité au deuxième trimestre (e.a. le ministère des Finances pour 16.742 m²). Cela met en évidence deux aspects actuels du marché : d’un, que la plupart des marchés sont viables pour les grands locataires, ce qui démontre la force du marché par son ampleur, et deux, le manque d’espace disponible où ceux qui recherchent de grandes surfaces doivent également considérer les marchés périphériques.

Environ 155.000 m² d’espace de bureaux sont considérés comme vacants sur un stock total de 4,40 millions de m². Ceci est inférieur au take-up annuel, ce qui démontre un manque d’espace disponible. Il en résulte un petit marché avec un taux de vacance de 3,5%. Les marchés du CDB, du Kirchberg, de Strassen et du district Gare enregistrent un taux de vacance inférieur à 2,0%.

Le marché locatif généralement solide et la dynamique de l’offre et de la demande soutiennent les valeurs locatives. Cela a conduit à une augmentation du premier loyer à un record de € 52/m²/mois (ex-TVA) dans le CDB.

Cloche d’Or a également enregistré une forte augmentation à € 34/m²/mois (ex-TVA) tout comme Kirchberg à € 42/m²/mois (ex-TVA). Les premiers loyers dans le quartier de la Gare restent à € 38/m²/mois (ex-TVA). Tous les autres marchés importants restent inchangés tout au long du deuxième trimestre 2020.

Marché de l’investissement : solide au premier trimestre, mais plus faible au deuxième trimestre

Bien que le premier trimestre ait été un trimestre d’investissement solide, il est demeuré beaucoup plus modeste au deuxième trimestre. € 270 millions de transactions au deuxième trimestre portent les volumes semestriels à € 1 milliard, avec un potentiel pour une autre année avec un chiffre d’affaires de € 2 milliards.

La plupart des transactions en 2020 étaient déjà prévues avant l’épidémie, ce qui exerce une pression sur l’activité d’investissement pour les prochains trimestres. Bien que les effets de la pandémie COVID-19 sur le marché des bureaux ne soient pas encore entièrement mesurables, ils semblent relativement modérés et la demande d’investissement demeure clairement présente. Les top yields sont restés stables après une baisse dans la plupart des sous-marchés au premier trimestre (reflétant une demande élevée et une forte activité avant l’épidémie), mais pourraient potentiellement augmenter à nouveau en raison de conditions de financement défavorables.

Marché retail

Marché locatif : La conservation de la date des soldes s’est avérée être un facteur de succès

La crise COVID-19 accélère le réalignement observé précédemment dans le secteur du retail. Le passage croissant à la vente au détail en ligne et le confinement observés pendant la partie majeure du deuxième trimestre ont entraîné une forte baisse de l’activité (tant en nombre d’opérations que sur les surfaces) au premier semestre 2020, où une moyenne limitée de

8 500 m² de take-up a été enregistrée, soit en dessous de la moyenne quinquennale (à l’exception de l’année exceptionnelle 2019). Les rues commerçantes et les centres commerciaux ont souffert plus que les parcs retail, bien que des signes encourageants récents aient été observés avec un nombre de visiteurs en légère hausse.

On observe une diminution des premiers loyers dans les centres commerciaux, tandis que celles des parcs retail demeurent stables. La tendance pour les mois à venir est une stabilisation à ces niveaux. Toutefois, selon l’évolution de la crise sanitaire, la situation peut être très différente avant la fin de l’année.

Néanmoins, le Luxembourg semble se redresser légèrement mieux que prévu, soutenu par sa forte économie et sa résilience historique.

Dans l’ensemble, le nombre de visiteurs a subi un impact négatif de la pandémie corona en raison de la peur des acheteurs du virus, et d’autre part, l’absence d’acheteurs dans certains districts en raison du télétravail.

Toutefois, le maintien de la date du début des soldes le 26 juin 2020 s’est avéré être une stratégie réussie, avec un nombre de visiteurs comparable à celui de l’année dernière, selon l’emplacement. Les résidents connaissent le timing, mais aussi les non-résidents de Belgique, de France et d’Allemagne ont beaucoup acheté, puisque les soldes n’y ont commencé que plus tard.

Les détaillants ont de toute façon atteint leur objectif, à savoir : disposer des liquidités nécessaires à l’achat de la prochaine collection.

Marché de l’investissement : faible activité, peu d’opportunités

Depuis le début de l’année, € 51 millions ont été investis dans des actifs retail. Il y a actuellement peu d’opportunités sur le marché et la crise COVID-19 pourrait affecter négativement la demande des investisseurs et dès lors freiner l’activité d’investissement. Les topyields dans les rues commerçantes sont de 3,25%, de 5,25% dans les centres commerciaux et de 6% dans les parcs retail.

Toutefois, si la situation persiste dans les mois à venir et que la demande des investisseurs reste faible, nous pourrions voir une légère augmentation des topyields dans les différents segments avant la fin de l’année.

BELGIQUE

Marché de bureaux

Marché locatif : un semestre plus faible en raison du méga take-up en 2019 et de la pandémie Covid-19

L’activité locative sur le marché bruxellois des bureaux a atteint 128.000 m² au premier semestre, l’un des semestres les plus faibles jamais enregistrés. Bien qu’une activité locative plus faible ait été prévue en raison d’un niveau de take-up notable en 2019, cette situation a été renforcée par l’épidémie COVID-19 et les mesures de confinement en conséquence. Le take-up a été soutenu, entre autres, par le déménagement attendu de la Commission européenne.

Les premiers loyers n’ont pas été affectés par le déclin de l’économie et restent à € 320/m²/an. Les loyers moyens pondérés ont même augmenté à environ € 190/m²/an. Le taux de vacance du marché total est encore faible de 7,60%, mais on s’attend à une légère augmentation en raison de la réception d’un nombre de nouveaux projets de bureaux. Le télétravail peut faire partie du travail futur, mais pas comme la seule solution. En outre, la distanciation sociale dans le contexte de la protection de la santé peut devenir partiellement structurelle. Peut-être que cela signifiera la fin des concentrations dans l’environnement de travail.

Comme toujours, le taux de vacance dans le CDB est beaucoup plus faible à 3,4% (2,9% au quatrième trimestre 2019 et 3,3% il y a un an), alors qu’il reste élevé dans les districts décentralisés (9,4%) et dans la périphérie (19,2%).

Le take-up dans les marchés régionaux a été relativement fort, mais surtout en Wallonie. Bien qu’il y ait eu un take-up inférieur en Flandre, un certain nombre de transactions importantes ont été enregistrées.

Les premiers loyers sont restés stables, la Flandre étant dirigée par Anvers (€ 165/m²/an).

Marché de l’investissement : volume le plus élevé jamais réalisé sur le marché des bureaux bruxellois

Au cours du premier semestre, le volume d’investissement le plus élevé jamais a été enregistré sur le marché des bureaux bruxellois, soit € 2,4 milliards (y compris l’opération historique concernant la Tour Financière / € 1,3 milliard). Au cours du premier semestre 2020, le plus grand nombre d’opérations (45) jamais réalisé en six mois a été enregistré. La plupart des transactions ont été lancées avant la pandémie et ont été conclues au premier

trimestre, ce qui reflète toujours la forte dynamique des dernières années. L’impact de la pandémie sur le marché de l’investissement s’est principalement fait sentir au deuxième trimestre avec 16 transactions totalisant € 340 millions, dont la vente de la Silver Tower pour plus de € 200 millions.

Les topyields n’ont pas changé depuis le trimestre précédent et s’élèvent à 4,0% suite à la forte demande et à l’activité avant la pandémie COVID-19. Le rendement à long terme a encore légèrement diminué pour s’établir à 3,50%.

En ce qui concerne les marchés régionaux, € 75 millions ont été investis en Flandre (y compris le MG Business Center à Gand). Le topyiel est toujours de 5,50%, bien qu’il reste à surveiller de près compte tenu de l’intérêt élevé pour les marchés régionaux des bureaux.

Marché retail

Marché locatif: les parcs retail se maintiennent

La crise COVID-19 accélère la réforme qui avait déjà été enregistrée dans le secteur retail. Le passage croissant à la vente au détail en ligne et le confinement pendant la majeure partie du deuxième trimestre ont entraîné une baisse de 15% de l’activité (tant en nombre d’opérations qu’en ce qui concerne les surfaces) au cours du premier semestre 2020, avec un take-up total de 140 000 m². Les rues commerçantes et les centres commerciaux ont souffert plus que les parcs retail, mais il y a des signes encourageants d’augmentation du nombre de visiteurs aujourd’hui (mais encore de 20% à 30% de moins que l’an dernier).

L’une des principales tendances qui a été notée au cours de cette période sans précédent est l’augmentation de la fréquentation de magasins de proximité pour des raisons éthiques et environnementales, ainsi que le soutien à l’économie locale.

Une légère correction des premiers loyers a été enregistrée presque partout en Belgique au cours du dernier trimestre, ce qui fut déjà le cas avant la crise sanitaire. Comme en témoignent les chiffres take-up, les rues commerçantes et les centres commerciaux sont plus impactés que les parcs retail, où les premiers loyers restent plus stables, soit avec une légère baisse. D’autres corrections sont attendues au cours des prochains mois alors que le marché continue de s’adapter à cette nouvelle réalité.

Marché de l’investissement : rendements stables pour les parcs retail

A ce jour, un volume d’investissement de € 300 millions a été enregistré, en baisse par rapport à la même période l’an dernier. La plupart des accords avaient déjà été négociés avant la crise sanitaire et il pourrait être plus difficile de conclure de nouvelles transactions dans le contexte actuel. Par conséquent, les volumes d’investissement seront inférieurs à ceux des années précédentes.

En raison de conditions financières moins attractives, les topyields ont connu une légère augmentation de 25 points de base en moyenne, à l’exception du segment des parcs retail où ils restent stables. En conséquence, les rendements sont maintenant de 3,75% pour les

principales rues commerçantes du pays, de 4,25% dans les principaux centres commerciaux et de 5,25% pour les parcs retail.

AUTRICHE

Marché de l’investissement

Le volume total des investissements dans l’immobilier commercial autrichien s’est élevé à € 1 milliard (-20% contre 1H19), dont le retail représentait 2%.

Composition & analyse du portefeuille immobilier

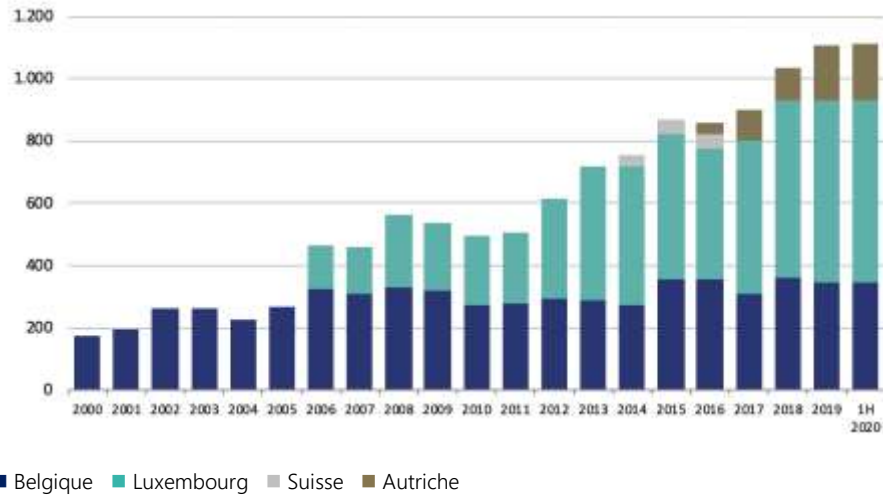
REPARTITION GEOGRAPHIQUE GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG – BELGIQUE - AUTRICHE

| | Juste valeur (€ mio) | Valeur d’investis- sment (€ mio) | Part du portefeuille (%) < juste valeur | Loyer contractuel (€ mio/an) | Rendement locatif < juste valeur (%) | Rendement locatif < valeur d’investis- sment (%) | Taux d’occupa- tion (%) | Durée (ans) |
|---|-------------------------|---|--|------------------------------------|---|--|-------------------------------|-------------|
| Grand-duché de Luxembourg | 563,24 | 573,02 | 50,78 | 33,27 | 5,91 | 5,81 | 93,87 | 3,39 |
| Belgique | 328,46 | 336,90 | 29,61 | 20,13 | 6,13 | 5,97 | 92,79 | 5,00 |
| Autriche | 181,01 | 185,54 | 16,32 | 9,92 | 5,48 | 5,35 | 100,00 | 5,30 |
| Immobilier disponible à la location | 1 072,71 | 1 095,46 | 96,71 | 63,31 | 5,90 | 5,78 | 91,05 | 4,26 |
| Actifs détenus pour vente | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| Projets Luxembourg | 23,68 | 24,27 | 2,13 | 0,00 | | | | |
| Projets Belgique | 12,79 | 13,11 | 1,15 | 0,00 | | | | |
| Total immeubles de | 1 109,18 | 1 132,84 | 97,87 | 63,31 | | | | |
| IFRS 16 Right of use | 4,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| Total immeubles de placement (Incl. IFRS 16) | 1 113,41 | 1 132,84 | 97,87 | 63,31 | | | | |

REPARTITION SELON LE TYPE D'IMMOBILIER

| | Juste valeur (€ mio) | Valeur d'investis- sement (€ mio) | Part du portefeuille (%) < juste valeur | Loyer contractuel (€ mio/an) | Rendement locatif < juste valeur (%) | Rendement locatif < valeur d'investis- sement (%) | Taux d'occupa- tion (%) | Durée (ans) |
|---|-------------------------|--|--|------------------------------------|---|---|-------------------------------|-------------|
| Retail | | | | | | | | |
| Retail Luxembourg | 299,88 | 303,09 | 27,04% | 19,11 | 6,92% | 6,30% | 91,65% | 4,01 |
| Retail Belgique | 50,41 | 51,67 | 4,54% | 3,51 | 6,37% | 6,76% | 98,37% | 1,21 |
| Retail Autriche | 181,01 | 185,54 | 16,32% | 9,92 | 5,48% | 5,34% | 100,00% | 5,30 |
| Total retail | 531,30 | 540,30 | 47,90% | 32,54 | 6,12% | 6,02% | 94,71% | 4,16 |
| Bureaux | | | | | | | | |
| Bureaux Grand-duché de Luxembourg | 241,00 | 247,01 | 21,73% | 12,75 | 5,29% | 5,16% | 79,94% | 3,16 |
| Bureaux Bruxelles | 192,08 | 196,88 | 17,32% | 10,76 | 5,60% | 5,46% | 94,91% | 5,50 |
| Bureaux reste de Belgique | 46,50 | 47,66 | 4,19% | 3,07 | 6,60% | 6,44% | 85,32% | 2,98 |
| Total bureaux | 479,58 | 491,55 | 43,24% | 26,58 | 5,54% | 5,41% | 85,84% | 4,76 |
| Logistique/Semi-industriel | | | | | | | | |
| Logistique/Semi-industriel Belgique | 39,47 | 40,69 | 3,56% | 2,79 | 7,07% | 6,86% | 98,22% | 9,72 |
| Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg | 22,36 | 22,92 | 2,02% | 1,41 | 6,54% | 6,38% | 100,00% | 2,69 |
| Total Logistique/Semi- industriel | 61,83 | 63,61 | 5,57% | 4,19 | 6,80% | 6,61% | 98,79% | 7,46 |
| Immeubles de placement | | | | | | | | |
| Actifs détenus pour vente | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 |
| Immobilier disponible à la location | 1 072,71 | 1 095,46 | 96,71% | 63,31 | 5,90% | 5,78% | 91,05% | 4,26 |
| Right of use IFRS 16 | 4,23 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 |
| Projets Belgique | 12,79 | 13,11 | 1,15% | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 |
| Projets Grand-duché de Luxembourg | 23,68 | 24,27 | 2,13% | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 |
| Total immeubles de placement | 1 113,41 | 1 132,84 | 100,00% | 63,31 | 5,71% | 5,59% | 91,05% | 4,26 |

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR

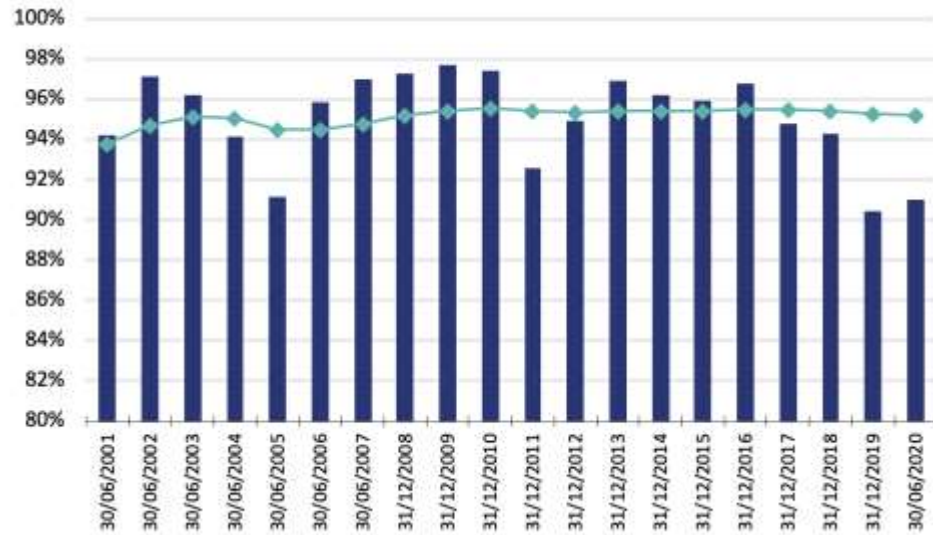


TYPE D'ACTIFS



■ Retail ■ Bureaux ■ Logistique

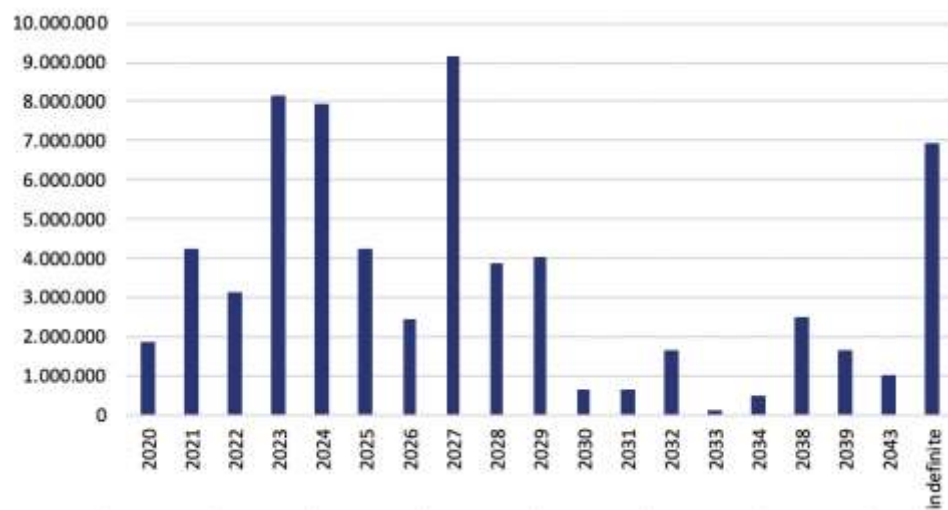
TAUX D'OCCUPATION



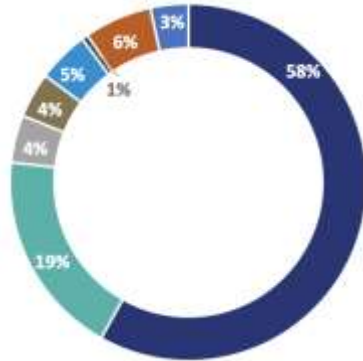
■ Taux d'occupation ■ Moyenne mobile (1)

(1) Une moyenne mobile est une valeur moyenne, basée sur une pondération du taux d'occupation actuel et les taux d'occupation précédents.

LOYERS VENANT A ECHEANCE (PREMIERE POSSIBILITE DE RESILIATION)



TYPE DE LOCATAIRES



- Vente en détail & vente en gros
- Services
- Secteur financier
- ICT
- Industrie
- Médical & Pharma
- Administrations & Non-profit
- Transport & Distribution

Conclusions de l’expert immobilier⁴

ACTUALISATION AU 30 JUIN 2020 DE L’ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE

CONCLUSIONS DE L’EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d’investissement et de la juste valeur du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2020.

Nos estimations ont été faites sur base des informations que vous nous avez fournies et que nous considérons comme exactes.

Notre méthode d’évaluation est basée sur la capitalisation du loyer du marché. Ensuite, nous corrigeons les valeurs ainsi obtenues en actualisant la différence entre les loyers actuels et les loyers de marché. Nous nous sommes basés sur des points de comparaison disponibles à la date de l’évaluation.

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

Nous nous permettons d’attirer votre attention sur les points suivants :

1. Le portefeuille comprend des parcs d’affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg et en Autriche.
2. Le taux d’occupation⁵ de l’ensemble du portefeuille (projets compris) s’élève à 91,05% (respectivement 94,23%, 86,95% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l’Autriche).
3. Le taux d’occupation de l’ensemble du portefeuille (hors projets) s’élève à 91,05% (respectivement 94,23%, 86,95% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l’Autriche).
4. La durée moyenne pondérée restante des baux en cours pour le portefeuille global s’élève à 17,03 trimestres ou 4,26 années. Nous ne tenons pas compte des projets et des biens ‘à vendre’.

Une valeur d’investissement de € 1.132.840.000 (un milliard cent trente-deux millions huit cent quarante mille euros) a été définie, avec respectivement une valeur d’investissement de

⁴ Les conclusions du rapport d’expertise ont été reprises avec l’accord de Cushman & Wakefield.

⁵ Le taux d’occupation est valable à la date de l’évaluation et ne tient donc ni compte de la disponibilité future (déjà connue ou non) ni des nouveaux contrats futurs (déjà signés ou non). Ce chiffre est calculé sur base de la formule suivante : (le loyer de marché de toutes les surfaces louées) / (loyer de marché du portefeuille complet).

€ 350.010.000, € 597.290.000 et € 185.540.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

5. Une juste valeur totale de € 1.109.180.000 (un milliard cent neuf millions cent quatre-vingt mille euros) a été définie, avec respectivement une juste valeur de € 341.250.000, € 586.920.000 et € 181.010.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

6. IFRS 16 : la valeur du « droit d’utilisation/responsabilité locative » des 2 immeubles belges pour lesquels ce principe s’applique, en particulier The Crescent à Anderlecht et le Hangar 26/27 à Anvers, est respectivement de € 1.852.475 et € 2.366.935. Nous nous référons aux annexes pour un détail de ces calculs.

7. Covid-19 : conformément à la clause d’incertitude matérielle, une commission d’un mois de perte locative a été prévue sur la base des informations reçues (demandes de report de loyer ou demande de suspension des paiements de loyer de divers détaillants), celle-ci pour tous les immeubles retail du portefeuille en Belgique et au Luxembourg, à l’exclusion des détaillants alimentaires (e.a. Match branches Luxembourg, Carrefour Strassen et Delhaize à Schmiede et Pommerloch Shopping). La situation est surveillée de près par l’expert immobilier et d’autres corrections seront réévaluées au cours du prochain trimestre (Q2 2020).

Sur cette base, le rendement locatif du portefeuille global (projets et ‘biens à vendre’ inclus) en termes de valeur d’investissement est de 5,59% (respectivement 5,75%, 5,57% et 5,34% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien) et le rendement locatif du portefeuille global en termes de juste valeur est de 5,71% (respectivement 5,90%, 5,67% et 5,48% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien).



Gaetan Coppens
Senior Valuer
Valuation & Advisory



Ardalan Azari
Partner
Valuation & Advisory

ETATS FINANCIERS RESUMES

Les états financiers consolidés résumés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le conseil d’administration le **19 août 2020**.

Le rapport semestriel du conseil d’administration doit être lu ensemble avec les états financiers résumés de Leasinvest Real Estate. Les états financiers résumés ont fait l’objet d’une revue limitée par le commissaire.

TABLEAU DU RESULTAT GLOBAL

| (en € 1 000) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|----------------|---------------|
| Revenus locatifs | 29 141 | 32 377 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés | 0 | 0 |
| Charges relatives à la location | -948 | -202 |
| RESULTAT LOCATIF NET | 28 193 | 32 175 |
| Récupération de charges immobilières | 44 | 2 |
| Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 1 449 | 2 856 |
| Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail | 0 | 0 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -1 449 | -2 856 |
| Autres recettes et dépenses relatives à la location | -1 043 | -1 170 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 27 194 | 31 007 |
| Frais techniques | -524 | -469 |
| Frais commerciaux | -600 | -478 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | -506 | -838 |
| Frais de gestion immobilière | -3 106 | -2 905 |
| Autres charges immobilières | -241 | -348 |
| CHARGES IMMOBILIERES | -4 976 | -5 037 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 22 217 | 25 969 |
| Frais généraux de la société | -1 426 | -1 716 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | 640 | -7 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 21 431 | 24 246 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 0 | 795 |
| Variations juste valeur des immeubles de placement | -6 254 | 214 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 15 177 | 25 255 |
| Revenus financiers | 0 | 5 167 |
| Charges d'intérêts nettes | -7 402 | -6 238 |
| Autres charges financières | -642 | -656 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs | -37 533 | 2 173 |
| RESULTAT FINANCIER | -45 577 | 446 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | -30 400 | 25 701 |
| Impôts des sociétés | -285 | -396 |
| Exit tax | | |
| IMPOT | -285 | -396 |
| RESULTAT NET | -30 685 | 25 305 |
| Attribuable à : | | |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| Résultat net - part du groupe | -30 685 | 25 305 |

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

| (en € 1 000) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | -2 338 | -10 193 |
| Autres éléments du résultat global | -2 338 | -10 193 |
| Intérêts minoritaires | | |
| Autres éléments du résultat global – part du groupe | -2 338 | -10 193 |
| RÉSULTAT GLOBAL | -33 022 | 15 113 |
| Attribuable à : | | |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| Résultat global – part du groupe | -33 022 | 15 113 |
| RÉSULTAT NET | -30 685 | 25 305 |
| A exclure | | |
| - Résultat sur vente d’immeubles de placement | 0 | 795 |
| - Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -6 254 | 214 |
| - Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -37 533 | 2 173 |
| Résultat EPRA | 13 103 | 22 124 |
| RÉSULTATS PAR ACTION (en €) (1) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
| | (6 mois) | (6 mois) |
| Résultat global par action, part du groupe (1) | -5,57 | 2,55 |
| Résultat global par action ayant droit au dividende | -5,57 | 2,55 |
| Résultat net par action, part du groupe (1) | -5,18 | 4,27 |
| Résultat net par action ayant droit au dividende | -5,18 | 4,27 |
| Résultat EPRA* par action | 2,21 | 3,73 |

(1) Basé sur le nombre d’actions à la date de clôture (30/06/2020).

BILAN CONSOLIDE

| (en € 1 000) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|---|------------------|------------|
| ACTIF | | |
| I. ACTIFS NON COURANTS | 1 196 190 | 1 226 032 |
| Immobilisations incorporelles | 0 | 0 |
| Immeubles de placement | 1 095 730 | 1 092 529 |
| Autres immobilisations corporelles | 1 219 | 1 133 |
| Actifs financiers non courants | 81 569 | 114 650 |
| Créances de leasing financier | 17 672 | 17 720 |
| II. ACTIFS COURANTS | 19 892 | 21 981 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 0 | 0 |
| Créances commerciales | 11 511 | 13 945 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 2 051 | 2 000 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4 706 | 5 013 |
| Comptes de régularisations | 1 624 | 1 023 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 1 216 082 | 1 248 013 |

| (en € 1 000) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------------|------------|
| PASSIF | | |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 428 440 | 492 576 |
| I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE | 428 440 | 492 576 |
| Capital | 65 178 | 65 178 |
| Primes d’émission | 194 189 | 194 189 |
| Rachat d’action propres | -12 | -12 |
| Réserves | 199 769 | 183 321 |
| Résultat net de l’exercice | -30 684 | 49 900 |
| Ecart de conversion | 0 | 0 |
| II. INTERETS MINORITAIRES | 0 | 0 |
| PASSIF | 787 642 | 755 438 |
| I. PASSIFS NON COURANTS | 632 883 | 492 019 |
| Provisions | 11 | 11 |
| Dettes financières non courantes | 558 768 | 425 771 |
| - Etablissements de crédit | 456 386 | 324 381 |
| - Autres | 102 382 | 101 390 |
| Autres passifs financiers non courants | 58 827 | 51 831 |
| Impôts différés - passifs | 15 278 | 14 406 |
| II. PASSIFS COURANTS | 154 758 | 263 418 |
| Provisions | 0 | 0 |
| Dettes financières courantes | 127 514 | 235 149 |
| - Etablissements de crédit | 25 145 | 15 028 |
| - Autres | 102 369 | 220 121 |
| Autres passifs financiers courants | 0 | 0 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 13 677 | 16 061 |
| - Exit tax | 273 | 273 |
| - Autres | 13 404 | 15 788 |
| Autres passifs courants | 1 510 | 1 564 |
| Comptes de régularisation | 12 058 | 10 643 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 1 216 082 | 1 248 013 |

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

| (en € 1 000) | 30/06/2020 (6 mois) | 30/06/2019 (6 mois) |
|--|------------------------|------------------------|
| TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE | 5 013 | 7 403 |
| 1. Cash-flow d'activités de l'entreprise | 22 833 | 15 871 |
| Résultat net | -30 685 | 25 305 |
| Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels | 52 525 | -1 620 |
| <i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i> | <i>694</i> | <i>-168</i> |
| - Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-) | 31 | 27 |
| - Réductions de valeur sur actifs courants (+/-) | 948 | 201 |
| - Impôts | -165 | -296 |
| - Impôts payées | -120 | -100 |
| <i>Autres éléments non monétaires</i> | <i>43 787</i> | <i>-2 385</i> |
| - Variation de la juste valeur des immeubles de | 6 254 | -214 |
| - Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 37 533 | -2 171 |
| <i>Éléments non opérationnels</i> | <i>8 044</i> | <i>933</i> |
| - Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants | 0 | -794 |
| - Dividendes perçus | 0 | -5 068 |
| - Reprise de produits et charges financiers | 8 044 | 6 795 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | 992 | -7 814 |
| <i>Mouvement des éléments de l'actif</i> | <i>2 017</i> | <i>-2 915</i> |
| <i>Mouvement des éléments du passif</i> | <i>-1 025</i> | <i>-4 899</i> |
| 2. Cash-flow d'activités d'investissement | -8 352 | -1 809 |
| Investissements | -8 352 | -17 654 |
| Immeubles de placement en exploitation | -8 352 | -13 498 |
| Projets de développement | | |
| Immobilisations incorporelles et autres immob. | | |
| Actifs financiers non courants | 0 | -4 155 |
| Désinvestissements | 0 | 15 845 |
| 3. Cash-flow d'activités de financement | -14 788 | -17 287 |
| Variation des passifs financiers et dettes financières | 24 370 | 16 000 |
| Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières | 24 370 | 16 000 |
| Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers | 0 | 0 |
| Produits financiers reçus | 0 | 99 |
| Charges financières payées | -8 044 | -6 894 |
| Variation des capitaux propres | -31 114 | -26 492 |
| Variations des réserves | 0 | 0 |
| Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres | 0 | 0 |
| Dividende de l'exercice précédent | -31 114 | -26 492 |
| TRESORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PERIODE | 4 706 | 4 178 |

TABLEAU CONSOLIDE DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RESERVES

| (en € 1 000) | Capital | Prime d'émission | Reserves | Résultat net de l'exercice | Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère | Intérêts minoritaires | Total des capitaux propres |
|---|---------------|------------------|----------------|----------------------------|---|-----------------------|----------------------------|
| Bilan selon IFRS au 31/12/19 | 65 178 | 194 189 | 183 311 | 49 900 | 492 577 | 0 | 492 577 |
| Distribution du dividende de l'exercice précédent | | | -31 115 | | -31 115 | | -31 115 |
| Transfert résultat net 2019 vers les réserves | | | 49 900 | -49 900 | 0 | | 0 |
| Résultat global de l'exercice 2020 (6 mois) | | | -2 338 | -30 684 | -33 022 | | -33 022 |
| Bilan selon IFRS au 30/06/20 | 65 178 | 194 189 | 199 758 | -30 684 | 428 440 | 0 | 428 440 |

Fin juin 2020 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élevaient à € 428,44 millions (31/12/2019 : € 492,58 millions) ou € 72,3 par action (31/12/2019 : € 83,1).

La diminution des capitaux propres en comparaison avec fin 2019 est attribuable à la distribution du dividende sur 2019, en mai 2020, à concurrence de € 31,11 millions, et au résultat net négatif sur le premier semestre 2020 de € 30,68 millions. De plus, il y avait une réévaluation négative des produits dérivés détenus dans le cadre de la couverture efficace, de € 2,34 millions. Cette réévaluation est comptabilisée directement dans les capitaux propres conformément à l'IAS 39.

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES

1 Base de présentation

Ces états financiers consolidés résumés intérimaires ont été établis conformément aux « International Financial Reporting Standards » (IFRS) tels qu’adoptés par l’Union Européenne. Ces états financiers consolidés résumés intérimaires sont rédigés conformément à la norme IAS 34 « Interim financial reporting ».

Pour l’établissement de ces états financiers consolidés résumés intérimaires les mêmes normes et méthodes comptables ont été utilisées que pour les états financiers au 31 décembre 2019, comme décrits dans la note 2 aux états financiers dans le Rapport financier annuel 2019, à consulter sur le site web www.leasinvest.be.

Le paragraphe suivant est ajouté à la section 3 Résultat locatif net :

Les remises locatives exceptionnellement accordées en période de crise économique, telles que la crise pandémique COVID-19 et le confinement lié, sont traitées comme une réduction des revenus conformément à la norme IFRS 9 (« impairment loss »).

Information sectorielle
Compte résumé des résultats consolidés (segmentation géographique)

| (en € 1 000) | Belgique | | Luxembourg | | Autriche | | Corporate | | TOTAL | |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|------------|------------------------|------------------------|
| | 30/06/2020 | 30/06/2019 | 30/06/2020 | 30/06/2019 | 30/06/2020 | 30/06/2019 | 30/06/2020 | 30/06/2019 | 30/06/2020 (6 mois) | 30/06/2019 (6 mois) |
| (+) Revenus locatifs | 9 808 | 11 254 | 14 723 | 18 088 | 4 609 | 3 034 | | | 29 141 | 32 376 |
| (+) Reprises de loyers cédés et escomptés | | | | | | | | | | |
| (+/-) Charges relatives à la location | -27 | -202 | -157 | | -764 | | | | -948 | -202 |
| RESULTAT LOCATIF NET | 9 781 | 11 052 | 14 566 | 18 088 | 3 845 | 3 034 | 0 | 0 | 28 193 | 32 174 |
| (+) Récupération de charges immobilières | 28 | 2 | 16 | | | | | | 44 | 2 |
| (+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 781 | 2 485 | 182 | 131 | 485 | 239 | | | 1 449 | 2 855 |
| (-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -781 | -2 485 | -182 | -131 | -485 | -239 | | | -1 449 | -2 855 |
| (+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location | -594 | -805 | -445 | -328 | -5 | -38 | | | -1 043 | -1 171 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 9 215 | 10 249 | 14 138 | 17 761 | 3 840 | 2 996 | 0 | 0 | 27 194 | 31 006 |
| (-) Frais techniques | -344 | -280 | -67 | -104 | -112 | -84 | | | -524 | -468 |
| (-) Frais commerciaux | -111 | -183 | -430 | -257 | -58 | -37 | | | -600 | -477 |
| (-) Charges et taxes sur immeubles non loués | -164 | -422 | -343 | -417 | 0 | 0 | | | -506 | -839 |
| (-) Frais de gestion immobilière (1) | -2 702 | -2 579 | -255 | -278 | -149 | -48 | | | -3 106 | -2 905 |

| | | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------|-------------|----------------|---------------|
| (-) Autres charges immobilières | -130 | -212 | -81 | -92 | -29 | -43 | | | -241 | -347 |
| CHARGES IMMOBILIERES | -3 451 | -3 676 | -1 176 | -1 148 | -348 | -212 | 0 | 0 | -4 976 | -5 036 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 5 764 | 6 573 | 12 962 | 16 613 | 3 492 | 2 784 | 0 | 0 | 22 217 | 25 970 |
| (-) Frais généraux de la société | -939 | -1 264 | -272 | -330 | -215 | -122 | | | -1 426 | -1 716 |
| (+/-) Autres revenus et charges d'exploitation | 1 713 | -63 | -868 | 78 | -205 | -22 | | | 640 | -7 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 6 539 | 5 247 | 11 821 | 16 360 | 3 071 | 2 639 | 0 | 0 | 21 431 | 24 246 |
| (+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement | | | | 795 | | | | | 0 | 795 |
| (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -45 | -2 901 | -6 781 | 2 882 | 572 | 233 | | | -6 254 | 214 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 6 494 | 2 346 | 5 040 | 20 037 | 3 643 | 2 872 | 0 | 0 | 15 177 | 25 255 |
| (+) Revenus financiers | | | | | | | 0 | 5 167 | 0 | 5 167 |
| (-) Charges d'intérêts | | | | | | | -7 402 | -6 238 | -7 402 | -6 238 |
| (-) Autres charges | | | | | | | -642 | -656 | -642 | -656 |
| (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | | | | | | -37 533 | 2 173 | -37 533 | 2 173 |
| RESULTAT FINANCIER | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -45 577 | 446 | -45 577 | 446 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 6 494 | 2 346 | 5 040 | 20 037 | 3 643 | 2 872 | -45 577 | 446 | -30 400 | 25 701 |
| (+/-) Impôts des sociétés | | | | | | | -285 | -396 | -285 | -396 |
| (+/-) Exit taxe | | | | | | | | | 0 | 0 |
| IMPOT | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -285 | -396 | -285 | -396 |
| RESULTAT NET | 6 494 | 2 346 | 5 040 | 20 037 | 3 643 | 2 872 | -45 861 | 50 | -30 684 | 25 305 |
| Attribuable à : | | | | | | | | | | |
| Intérêts minoritaires | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Part du groupe | | | | | | | | | -30 684 | 25 305 |

(1) Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate et ses filiales belges au gérant Leasinvest Real Estate Management SA. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate pour les premiers 6 mois de l'exercice 2020 (€ 2,5 millions) € 1,2 million se rapporte au portefeuille luxembourgeois. La rémunération est néanmoins intégralement reprise dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.

Bilan consolidé résumé (segmentation géographique)

| (en € 1 000) | Belgique | | Luxembourg | | Autriche | | Corporate | | TOTAL | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| ACTIFS | | | | | | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 0 | 0 | | | | | | | 0 | 0 |
| Immeubles de placement (incl. projets de développement, excl. location-financement) | 327 793 | 325 827 | 586 922 | 587 042 | 181 015 | 179 660 | | | 1 095 730 | 1 092 529 |
| Actifs détenus en vue de la vente | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Autres actifs | 108 132 | 142 783 | 8 544 | 10 312 | 3 676 | 2 389 | | | 120 353 | 155 484 |
| ACTIFS PAR SEGMENT | 435 925 | 468 610 | 595 466 | 597 354 | 184 691 | 182 049 | 0 | 0 | 1 216 083 | 1 248 013 |
| PASSIFS | | | | | | | | | | |
| Passifs financiers non courants | | | | | | | 558 769 | 425 771 | 558 769 | 425 771 |
| Passifs financiers courants | | | | | | | 127 514 | 235 149 | 127 514 | 235 149 |
| Autres passifs | | | | | | | 101 631 | 94 517 | 101 631 | 94 517 |
| PASSIFS PAR SEGMENT | | | | | | | 787 914 | 755 437 | 787 914 | 755 437 |
| CAPITAUX PROPRES | | | | | | | | | 428 440 | 492 576 |

Information sectorielle par type d’immeuble

Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement et le droit d’utilisation pour certaines concessions, reconnu début 2019 suite à l’implémentation de la norme IFRS 16.

Pour le calcul des autres chiffres clés (les revenus locatifs, le rendement locatif, le taux d’occupation et la durée moyenne pondérée des baux) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

| (en € 1 000) | Retail | | Bureaux | | Logistique (et semi-industriel) | | TOTAL | |
|---|------------|------------|------------|------------|---------------------------------|------------|------------|------------|
| | 30/06/2020 | 30/06/2019 | 30/06/2020 | 30/06/2019 | 30/06/2020 | 30/06/2019 | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
| Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives) | 13 734 | 14 542 | 13 516 | 15 694 | 1 891 | 2 141 | 29 141 | 32 377 |
| Juste valeur du portefeuille immobilier | 531 301 | 452 755 | 520 269 | 537 437 | 61 832 | 64 902 | 1 113 402 | 1 055 094 |
| Valeur d’investissement du portefeuille immobilier | 540 297 | 459 812 | 533 149 | 550 791 | 63 611 | 66 261 | 1 137 057 | 1 076 864 |
| Taux d’occupation | 94,71% | 96,58% | 85,84% | 92,87% | 95,21% | 94,82% | 91,05% | 94,66% |
| Rendement (en juste valeur) du segment | 6,12% | 6,52% | 5,54% | 6,24% | 7,12% | 6,59% | 5,90% | 6,39% |
| Rendement (en valeur d’investissement) du segment | 6,02% | 6,42% | 5,41% | 6,09% | 6,89% | 6,46% | 5,78% | 6,26% |
| Durée moyenne pondérée jusqu’à la première possibilité de résiliation (# années) | 10,11 | 4,04 | 4,09 | 3,35 | 3,84 | 8,28 | 4,26 | 3,97 |

3 Résultat locatif net

Les revenus locatifs ont diminué à € 28,5 millions par rapport aux € 31,7 millions au 30 juin 2019. La principale raison en est la crise Covid-19 pour laquelle des concessions ont été accordées aux locataires pendant la période confinement total. En outre, il y a également une diminution des revenus locatifs en raison de la rotation des actifs au cours de l’exercice précédent.

| (en € 1 000) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|--|---------------|------------|
| Revenus locatifs | | |
| Loyers | 28 548 | 31 729 |
| Revenus garantis | 0 | 0 |
| Gratuités locatives | -6 | 73 |
| Concessions accordées aux locataires (incentives) | -95 | -152 |
| Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location | 10 | 53 |
| Redevances de location-financement et similaires | 683 | 674 |
| TOTAL | 29 140 | 32 377 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés | 0 | 0 |
| Charges relatives à la location | | |
| Loyers à payer sur actifs loués | 0 | 0 |
| Réductions de valeur sur créances commerciales | -947 | -202 |
| Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | 0 | 0 |
| TOTAL | -947 | -202 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 28 193 | 32 175 |

4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

La juste valeur⁶ du portefeuille immobilier détenu en direct a augmenté et s’élève à € 1 113,4 millions fin juin 2020 par rapport aux € 1 110,2 millions fin décembre 2019.

| (en € 1 000) | Immobilier disponible à la location | | Projets de développement | | Total Immeubles de placement | |
|--|-------------------------------------|------------------|--------------------------|---------------|------------------------------|------------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Solde à la fin de l’exercice précédent | 1 080 207 | 992 510 | 12 322 | 11 727 | 1 092 529 | 1 004 237 |
| Investissements | 7 791 | 16 275 | 561 | 323 | 8 352 | 16 598 |
| Désinvestissements | 0 | -54 668 | | | 0 | -54 668 |
| Effets de change | 0 | | | | 0 | 0 |
| Acquisitions d’immobilier | 0 | 121 274 | | | 0 | 121 274 |
| Transferts des/(aux) autres rubriques | -23 740 | 0 | 23 740 | | 0 | 0 |
| Augmentation/(diminution) de la | -4 986 | 584 | -153 | 272 | -5 139 | 856 |
| Rights of use (IFRS 16) | -12 | 4 231 | | | -12 | 4 231 |
| Solde en fin de période | 1 059 260 | 1 080 207 | 36 470 | 12 322 | 1 095 730 | 1 092 529 |

| Créances location-financement | | Total immeubles de placement et créances location-financement | | Actifs détenus en vue de la vente | | Total immeubles de placement, créances location-financement et actifs détenus en vue de la vente | |
|-------------------------------|---------------|---|------------------|-----------------------------------|------------|--|------------------|
| 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| 17 720 | 17 796 | 1 110 248 | 1 022 033 | 0 | 0 | 1 110 248 | 1 022 033 |
| | | 8 352 | 16 598 | | | 8 352 | 16 598 |
| | | 0 | -54 668 | | | 0 | -54 668 |
| | | 0 | 0 | | | 0 | 0 |
| | | 0 | 121 274 | | | 0 | 121 274 |
| | | 0 | 0 | | | 0 | 0 |
| -48 | -76 | -5 187 | 780 | | | -5 187 | 780 |
| | | -12 | 4 231 | | | -12 | 4 231 |
| 17 672 | 17 720 | 1 113 401 | 1 110 248 | 0 | 0 | 1 113 401 | 1 110 248 |

⁶ 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.

5 Information sur la dette financière

Au 30/06/2020 les dettes financières ont augmenté à concurrence de € 24,4 millions en comparaison avec fin 2019. Cette augmentation s’explique principalement par la distribution du dividende de mai 2020 (€ 31,1 millions).

La rubrique autres emprunts (à long et à court terme) comprend € 120,9 millions d’emprunts obligataires émis par Leasinvest Real Estate en 2013 et 2019.

Les lignes de crédit confirmées (exclus les € 120,9 millions d’emprunts obligataires et les € 81,8 millions de papier commercial) s’élèvent à € 624 millions (fin 2019 : € 624 millions) fin juin 2020.

6 Calcul et commentaire du taux d’endettement

Suite à l’article 24 de l’AR du 13 juillet 2014 la SIR publique doit établir un plan financier avec un schéma d’exécution si le taux d’endettement consolidé dépasse 50%, dans lequel elle présente un aperçu des mesures qui seront prises pour éviter que le taux d’endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés.

Sur ce plan financier un rapport spécial est établi par le commissaire, dans lequel ce dernier confirme avoir vérifié la manière dont ce plan a été établi, notamment en ce qui concerne ses bases économiques, et que les chiffres repris dans ce plan correspondent à ceux de la comptabilité de la SIR publique.

Les directives générales du plan financier sont reprises dans les rapports financiers annuels et semestriels. Dans ces rapports financiers annuels et semestriels il est décrit et justifié comment le plan financier a été exécuté au cours de la période concernée et comment la SIR publique exécutera le plan dans le futur.

Aperçu du taux d’endettement

Comme commenté dans le tableau ci-dessous, le taux d’endettement de Leasinvest Real Estate est en général resté en-dessous des 50% dans le passé jusqu’en 2011, mais a franchi le cap de 50% à partir de 2012 suite à l’exécution du programme d’investissement des dernières années (plus spécifiquement dans le cadre du développement et de la vente consécutive de l’immeuble de bureaux Bian au Luxembourg, de l’investissement dans les certificats immobiliers émis par Porte des Ardennes Schmiede SA et Porte des Ardennes Pommerlach SA pour le refinancement des centres commerciaux Knauf situés à Schmiede et à Pommerloch, de l’acquisition de l’immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal, du développement du projet Royal20 livré, de l’acquisition de l’immeuble Mercator, de l’acquisition des immeubles à Stadlau et de l’investissement supplémentaire dans la SIR Retail Estates et les projets de redéveloppement en cours Montoyer 63, Treesquare et retailpark Strassen). En 2018 une augmentation de capital de € 84 millions a été réalisée, avec un effet positif sur le taux d’endettement. Cependant, des investissements supplémentaires ont été réalisés par l’acquisition de Montoyer 14, EBBC A&C, Hangar 26/27, les immeubles sous-jacents de « Immo Lux Airport » et deux parcs retail à Vösendorf en

Autriche. D’autre part, les immeubles Kennedy au Luxembourg et Riverside en Belgique ont été vendus au cours de l’année 2019.

De son côté, le premier semestre 2020 a été marqué par la crise Corona, qui a également touché Leasinvest dans une mesure importante. D’une part, nous avons été obligés de faire un certain nombre de concessions à nos locataires en termes de revenus locatifs, ce qui a entraîné moins de revenus EPRA (et donc de revenus en espèces) que prévu. D’autre part, la SIR Retail Estates a été impactée de manière beaucoup plus importante que Leasinvest, ce qui a causé le cours de l’action de diminuer fortement sur la bourse Euronext Brussels. Leasinvest détenant une participation de 10,7% dans Retail Estates, et celle-ci étant valorisée au cours de bourse à la date de clôture du bilan, une dépréciation de € 32 millions a dû être comptabilisée sur cette participation, ce qui a augmenté le ratio d’endettement. Combiné à la distribution du dividende pour l’exercice 2019 en mai au deuxième trimestre 2020, le ratio d’endettement est dès lors passé à 58,07%.

| Exercice | Taux d’endettement | Note |
|----------|--------------------|------|
| 2020 | 58,07% | (*) |
| 2019 | 54,78% | |
| 2018 | 53,53% | |
| 2017 | 57,14% | |
| 2016 | 58,05% | |
| 2015 | 58,03% | |
| 2014 | 54,27% | |
| 2013 | 53,53% | |
| 2012 | 56,19% | |
| 2011 | 47,29% | |
| 2010 | 44,13% | |
| 2009 | 47,61% | |
| 2008 | 52,06% | |
| 2007 | 40,93% | (*) |
| 2006 | 44,15% | (*) |
| 2005 | 32,23% | (*) |
| 2004 | 41,06% | (*) |
| 2003 | 41,38% | (*) |
| 2002 | 44,94% | (*) |

(*) Clôture au 30/06

Evolution du taux d’endettement à long terme

Le conseil d’administration considère un taux d’endettement de maximum 50%-55% comme étant optimal et dans l’intérêt des actionnaires de Leasinvest Real Estate et ceci, tant au niveau du rendement et du résultat net par action, que pour tempérer les risques de liquidité et de solvabilité.

Avant chaque investissement l’impact sur le taux d’endettement est examiné, et le projet n’est éventuellement pas retenu s’il influencerait unilatéralement de façon trop négative le taux d’endettement.

Sur base du taux d’endettement de 58,07% au 30 juin 2020, Leasinvest Real Estate a un potentiel d’investissement proportionnel sur base de financement par dettes de € 240 millions sans pour autant dépasser le taux d’endettement de 65%, et un potentiel d’investissement de € 59 millions sans dépasser le taux d’endettement de 60%.

Evolution du taux d’endettement à court terme

Chaque trimestre la projection du taux d’endettement est présentée au conseil d’administration lors de la présentation du budget en fonction des résultats estimés et des acquisitions et désinvestissements prévus. Sur base de ces éléments une projection est faite pour les années à venir.

Au cours des prochains mois nous prévoyons une diminution du taux d’endettement.

Autres éléments qui influencent le taux d’endettement

L’évaluation du portefeuille immobilier a un impact direct sur le taux d’endettement. A présent aucune indication d’une évolution fort négative n’existe dans le marché, mais nous veillons aux conséquences potentielles de la crise Corona, en premier lieu en ce qui concerne le secteur retail. Le risque est également tempéré par la diversification géographique et sur base du type d’immeubles du portefeuille de Leasinvest Real Estate. S’ils se produisaient quand-même des diminutions de valeurs substantielles dans le portefeuille immobilier, qui causeraient un dépassement du taux d’endettement de de 65% de la SIR, Leasinvest Real Estate pourrait passer à la vente d’un nombre de ses immeubles afin de remédier à la situation.

Le conseil d’administration ne juge pas nécessaire de prévoir des mesures additionnelles afin d’éviter que le taux d’endettement ne dépasse 65%.

7 Définition de la juste valeur des actifs et passifs par niveau

Les actifs et passifs évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale, peuvent être présentés sous trois niveaux (1-3) qui correspondent chacun à un niveau de données observables de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur du Niveau 1 sont définies sur base des cours (non ajustés) observables sur des marchés actifs pour des actifs et passifs identiques ;
- Les évaluations de la juste valeur du Niveau 2 sont définies sur base des données observables concernant l’actif ou le passif évalué autres que les données de niveau 1, tant directement (c.à.d. comme des prix) qu’indirectement (c.à.d. qui découlent des prix) ;
- Les évaluations de la juste valeur du Niveau 3 sont définies sur base de techniques d’évaluation qui comprennent des données pour l’actif ou le passif qui ne sont pas basées sur des données d’entrée observables (données non observables).

Concrètement la société fait appel pour l’évaluation des crédits à des données de marché comparables telles qu’une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l’évolution de la marge sur les crédits sur base de données observables comparables récentes.

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, les évaluations des différentes contreparties bancaires ont été reprises, ce qui faut qu’une description détaillée des données, telle que requise sous le niveau 3 n’est pas possible. Cependant, ces instruments ont été classifiés sous le niveau 2 vu que nous calculons un « CVA » ou un « DVA » sur ces évaluations reçues, et ceci, sur base de données qui sont une approximation du risque de crédit sous-jacent. L’évaluation de l’emprunt obligataire privé s’est faite sur base d’une approximation d’un spread CDS observable et de l’évolution du taux de référence Euribor correspondant.

Le leasing financier est évalué sur base d’une méthode d’actualisation des flux de trésorerie (« discounted cash flow »).

Informations sur la juste valeur :

Aucun transfert entre les rubriques n'a eu lieu en 2020 en comparaison avec le 31/12/2019.

| Au 30 juin 2020 (en € 1 000) | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | Juste valeur | Valeur comptable |
|--|----------|----------|----------|--------------|------------------|
| Actifs financiers non courants | | | | | |
| - Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers | 80 944 | | | 80 944 | 80 944 |
| - Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur | | 182 | | 182 | 182 |
| Créances de location-financement | | | | | |
| - Autre | 443 | | 17 672 | 443 | 443 |
| Actifs financiers courants | | | | | |
| Créances commerciales | | 11 511 | | 11 511 | 11 511 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | | 2 051 | | 2 051 | 2 051 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4 706 | | | 4 706 | 4 706 |
| Comptes de régularisation | | 1 624 | | 1 624 | 1 624 |
| Dettes financières non courantes | | | | | |
| - Etablissements de crédit | | 456 386 | | 456 386 | 456 386 |
| - Autre | | 102 382 | | 102 382 | 102 382 |
| Autres passifs financiers non courants | | | | | |
| - Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats | | | | | |
| - Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres | | 54 204 | | 54 204 | 54 204 |
| - IFRS 16 | | 4 623 | | 4 623 | 4 623 |
| Dettes financières courantes | | | | | |
| - Etablissements de crédit | | 25 145 | | 25 145 | 25 145 |
| - Autre | | 102 369 | | 102 369 | 102 369 |
| Autres passif financiers courants | | | | | |
| - Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres | | | | | |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | | | | | |
| - Exit taxe | | 273 | | 273 | 273 |
| - Autre | | 13 404 | | 13 404 | 13 404 |
| Autres passifs courants | | | | | |
| Comptes de régularisation | | 12 058 | | 12 058 | 12 058 |

| Fin 2019 (en € 1 000) | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | Juste valeur | Valeur comptable |
|--|----------|----------|----------|--------------|------------------|
| Actifs financiers non courants | | | | | |
| - Participations dans d’autres SIR/certificats immobiliers | 113 376 | 0 | | 113 376 | 113 376 |
| - Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur | | 832 | | 832 | 832 |
| Créances de location-financement | | | 17 720 | 17 720 | 17 720 |
| - Autre | 443 | | | 443 | 443 |
| Actifs financiers courants | | | | | |
| Créances commerciales | | 13 945 | | 13 945 | 13 945 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | | 2 000 | | 2 000 | 2 000 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 5 013 | | | 5 013 | 5 013 |
| Comptes de régularisation | | 1 023 | | 1 023 | 1 023 |
| Dettes financières non courantes | | | | | |
| - Etablissements de crédit | | 324 381 | | 324 381 | 324 381 |
| - Autre | | 101 390 | | 101 390 | 101 390 |
| Autres passifs financiers non courants | | | | | |
| - Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats | | | | | |
| - Autres instruments financiers dérivés via d’autres composants des capitaux propres | | 47 196 | | 47 196 | 47 196 |
| -IFRS 16 | | 4 636 | | 4 636 | 4 636 |
| Dettes financières courantes | | | | | |
| - Etablissements de crédit | | 15 028 | | 15 028 | 15 028 |
| - Autre | | 220 121 | | 220 121 | 220 121 |
| Autres passif financiers courants | | | | | |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | | | | | |
| - Exit taxe | | 273 | | 273 | 273 |
| - Autre | | 15 788 | | 15 788 | 15 788 |
| Autres passifs courants | | 1 564 | | 1 564 | 1 564 |
| Comptes de régularisation | | 10 643 | | 10 643 | 10 643 |

Rapport du commissaire aux actionnaires de Leasinvest Real Estate SCA sur l’examen limité des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés clos le 30 juin 2020 et pour la période de six mois se terminant à cette date

Introduction

Nous avons effectué l’examen limité du bilan consolidé résumé de Leasinvest Real Estate SCA (la “Société”), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2020, ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, le tableau du résultat global, le tableau de variations des capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 1.216.082 milliers et une perte consolidée pour la période de six mois de € 30.685 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés conformément à l’International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire (“IAS 34”) approuvé par l’Union Européenne relèvent de la responsabilité de l’organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d’exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés, basé sur notre examen limité.

Etendue de l’examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d’informations financières intermédiaires effectué par l’auditeur indépendant de l’entité ». Un examen limité de l’information financière intermédiaire comprend la réalisation d’entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l’application de revues analytiques ainsi que d’autres travaux. L’étendue de ces travaux est très inférieure à celle d’un audit effectué conformément aux normes internationales d’audit (ISA’s) et, en conséquence, ne nous permet pas d’obtenir l’assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu’un audit permettrait d’identifier. En conséquence, nous n’exprimons pas d’opinion d’audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n’avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ci-joints n’ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l’Union Européenne.

Paragraphe d’observation – Covid-19

Sans remettre en cause notre opinion sur l’examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier semestriel concernant les conséquences sur les résultats du Groupe des mesures prises à l’égard du virus Covid-19. L’évolution permanente concernant le virus Covid-19, génère une incertitude importante. L’impact de ces développements sur le Groupe est décrit dans le rapport financier semestriel et plus spécifiquement dans le chapitre « Principaux risques et incertitudes » concernant les risques et incertitudes pour le Groupe résultant des mesures prises à l’égard du virus Covid-19.

Bruxelles, le 19 août 2020

EY Réviseurs d’Entreprises srl
Commissaire
représentée par



Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens (Signature), c=BE
Datum: 2020.08.19 09:05:29 +0200

Joeri Klaykens*
Partner
*Agissant au nom d'une srl

ANNEXE I :

Détail des calculs des indicateurs de performance EPRA au 30/06/2020⁷

RÉSULTAT EPRA

| Résultat EPRA (€ 1 000) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|------------------|------------|
| Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers | -30 684 | 25 305 |
| Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €) | -5,18 | 4,27 |
| Ajustements pour calculer le Résultat EPRA | -43 787 | 3 182 |
| À exclure : | | |
| (i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente | -6 254 | 214 |
| (ii) Résultat sur vente d’immeubles de placement | 0 | 795 |
| (iii) Résultat sur vente d’autre immobilier | 0 | 0 |
| (vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers et des actifs financiers non courants | -37 533 | 2 173 |
| Résultat EPRA | 13 103 | 22 124 |
| Nombre d’actions enregistrées dans le résultat de la période | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Résultat EPRA par action (en €) | 2,21 | 3,73 |

⁷ Ces chiffres n’ont pas été audités par le commissaire.

EPRA NAV

| EPRA NAV (€ 1 000) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------------|------------|
| NAV selon les états financiers | 428 439 | 492 577 |
| NAV par action selon les états financiers (en €) | 72,3 | 83,1 |
| À exclure | | |
| (i) Juste valeur des instruments financiers | 54 022 | 46 364 |
| (v.a) Impôts différés | 15 278 | 14 406 |
| EPRA NAV | 497 739 | 553 347 |
| Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période | 5 926 644 | 5 926 644 |
| EPRA NAV par action (en €) | 83,98 | 93,37 |

EPRA NNAV (VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET)

| EPRA Valeur de l'Actif Triplement Net (€ 1 000) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------------|------------|
| EPRA NAV | 497 739 | 553 347 |
| Corrections : | | |
| (i) Juste valeur des instruments financiers | -54 022 | -46 364 |
| (ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur | -4 499 | -3 177 |
| EPRA NNAV | 439 218 | 503 806 |
| Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période | 5 926 644 | 5 926 644 |
| EPRA NNAV par action (en €) | 74,1 | 85,0 |

EPRA NIR (RENDEMENT INITIAL NET) & EPRA TOPPED UP NIR (RENDEMENT INITIAL NET AJUSTE)

| EPRA Rendement Initial Net (NIR) et Rendement Initial Net Ajusté (NIR ajusté) (€ 1 000) | | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------|------------------|------------|
| Immeubles de placement et actifs détenus pour vente | | 1 113 402 | 1 110 249 |
| A exclure : | | | |
| Projets de développement | | -36 470 | -12 322 |
| Immeubles disponibles à la location | | 1 076 932 | 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 | | 22 746 | 23 279 |
| Valeur acte en main de l’immobilier disponible à la location | B | 1 099 678 | 1 121 206 |
| Revenus locatifs bruts annualisés | | 63 311 | 63 840 |
| Charges immobilières annualisées | | -10 840 | -11 410 |
| Revenus locatifs nets annualisés | A | 52 471 | 52 430 |
| Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres avantages | | 85 | -224 |
| Revenus locatifs nets annualisés corrigés | C | 52 556 | 52 206 |
| EPRA NIR | A/B | 4,77% | 4,68% |
| EPRA Topped up NIR | C/B | 4,78% | 4,66% |

EPRA TAUX DE VACANCE*

| EPRA Taux de vacance* (€ 1 000) | | 30/06/2020 | | | |
|--|------------|------------|------------|---------|----------------|
| | | Bureaux | Logistique | Retail | Total |
| Superficies locatives (en m ²) | | 152 132 | 104 025 | 215 568 | 471 725 |
| VLE des surfaces inoccupées | A | 4,18 | 0,05 | 1,77 | 6,00 |
| VLE du portefeuille total | B | 29,53 | 4,06 | 33,35 | 66,94 |
| EPRA Taux de vacance* | A/B | 14,16% | 1,23% | 5,31% | 8,96% |

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

EPRA COST RATIO

| EPRA Cost ratio (€ 1 000) | | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|--|------------|-------------------|------------|
| Autres revenus et dépenses relatives à la location | | -1 043 | -1 170 |
| Charges immobilières | | -4 977 | -5 037 |
| Frais généraux de la société | | -1 426 | -1 716 |
| Autres charges et revenus opérationnels | | 640 | -7 |
| EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative | A | -6 806 | -7 930 |
| Coûts directs de la vacance locative | | 506 | 838 |
| EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative | B | -6 300 | -7 092 |
| Revenus locatifs | C | 29 141 | 32 377 |
| EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe) | A/C | -23,36% | -24,49% |
| EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe) | B/C | -21,62% | -21,90% |

ANNEXE II :

Détail des calculs des autres indicateurs de performance alternatifs au 30/06/2020⁸

RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

| Résultat sur Portefeuille (€ 1 000) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|--|------------|------------|
| Résultat sur vente des immeubles de placement | 0 | 795 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -5 383 | 37 |
| Taxe latente sur le résultat sur portefeuille | -872 | 177 |
| Résultat sur Portefeuille | -6 255 | 1 009 |

RESULTAT NET – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

| Résultat Net – part du groupe (montant par action) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|--|------------|------------|
| Résultat Net – part du groupe (€ 1 000) | -30 684 | 25 306 |
| Nombre d’actions enregistrées en circulation | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Résultat Net – part du groupe par action | -5,18 | 4,27 |

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) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------|------------|
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000) | 428 439 | 492 577 |
| Nombre d’actions enregistrées en circulation | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Valeur de l’actif net (JV) part du groupe par action | 72,3 | 83,1 |

⁸ Ces chiffres n’ont pas été audités par le commissaire.

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) | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1000) | 428 439 | 492 577 |
| Valeur d’investissement des immeubles de placement au 30/06 (€ 1000) | 1 137 058 | 1 133 836 |
| Juste valeur des immeubles de placement au 30/06 (€ 1000) | 1 113 402 | 1 110 249 |
| Différence Valeur d’Investissement – Juste valeur au 30/06 (€ 1000) | 23 656 | 23 587 |
| TOTAL | 452 095 | 516 164 |
| Nombre d’actions enregistrées en circulation | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Valeur de l’Actif Net (VI) part du groupe par action | 76,3 | 87,1 |

VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS A PERIMETRE CONSTANT (‘LIKE-FOR-LIKE’)

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| Variation des revenus locatifs bruts à périmètre constant (‘like-for-like’) | 30/06/2020 vs. 30/06/2019 | 30/06/2019 vs. 30/06/2018 |
| Revenus locatifs bruts à la fin de la période de reporting précédente (€ 1 000) | 32 402 | 27 911 |
| Variations à exclure 2019 - 2020 | -336 | 2 111 |
| - Variations suite aux acquisitions | 2 697 | 2 447 |
| - Variations suite aux désinvestissements | -3 033 | -336 |
| Revenus locatifs bruts à la date de clôture de la période de reporting (€ 1 000) | 29 232 | 32 402 |
| Variation like for like (€ 1 000) | -2 834 | 2 380 |
| Variation like for like (%) | -8,7% | 8,5% |

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN EN %

| Coût de financement moyen en % | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|----------------|------------|
| Charges d’intérêt sur une base annuelle (€ 1 000) | -13 442 | -12 214 |
| Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000) | -1 065 | -1 156 |
| Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000) | -14 507 | -13 370 |
| En-cours de dette moyenne pondéré (€ 1 000) | 631 762 | 625 042 |
| Coût de financement moyen en % | 2,30% | 2,14% |

RÉSULTAT GLOBAL – PART DU GROUPE (MONTANT PAR ACTION)

| Résultat global – part du groupe (montant par action) | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|------------------|------------|
| Résultat net - part du groupe (€ 1 000) | -30 684 | 25 305 |
| Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés | -2 338 | -10 193 |
| Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de cash-flow telles que définies dans le référentiel IFRS | -2 338 | -10 193 |
| Résultat global – part du groupe | -33 022 | 15 113 |
| Nombre d’actions enregistrées en circulation | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Résultat global – part du groupe par action | -5,57 | 2,55 |

Carte d’identité Leasinvest Real Estate

| | |
|--|---|
| Société immobilière réglementée publique de droit belge | Leasinvest Real Estate SCA |
| Forme légale | Société en commandite par actions |
| Siège social | Route de Lennik 451, 1070 Bruxelles, Belgique |
| Siège administratif | Schermerstraat 42, 2000 Anvers, Belgique |
| Contact | T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99 |
| E-mail | investor.relations@leasinvest.be |
| Web | www.leasinvest.be |
| RPM | Bruxelles |
| TVA | BE 0436.323.915 |
| Date de constitution | 8 juin 1999, publication MB 26 juin 1999 (transformation en sicafi) (nr. 990626-330) 6 novembre 2014, publication MB 3 décembre 2014 (transformation en société immobilière réglementée) (n° 20141203-14216372) |
| Durée | Illimitée |
| Exercice | 1 janvier – 31 décembre |
| Cotation | NYSE Euronext Brussels, Bel MID |
| Liquidity provider | Banque Degroof Petercam |
| Service financier | Agent principal de paiement Banque Delen |
| Commissaire | Ernst & Young Réviseurs d’Entreprises, représentée par réviseur d’entreprises agréé Joeri Klaykens |
| Experts immobiliers | Cushman & Wakefield – Stadim – Oerag |
| Surveillance | FSMA |

Ce rapport financier semestriel est disponible sur www.leasinvest.be.

Vous pouvez commander un exemplaire imprimé en vous enregistrant sur www.leasinvest.be.

Siège social

The Crescent

Route de Lennik 451

BE-1070 Bruxelles

Siège administratif

Schermerstraat 42

BE-2000 Anvers

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be

RPM : 0436.323.915

Code ISIN BE0003770840

LEI 549300BPHBCHEODTG670