

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

2019



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 consistents 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 € 1,06 milliard et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (55%), la Belgique (35%) et l'Autriche (10%). Y inclus la participation dans la SIR Retail Estates la juste valeur s'élève à € 1,16 milliard. Leasinvest est en outre l'un des plus grands investisseurs immobiliers au Grand-duché de Luxembourg.

Le portefeuille immobilier est investi en bureaux (51%), retail (43%), et logistique (6%).

La SIRP est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 650 millions (valeur 20 août 2019).

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 le symbole ◀. Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 44 et suiv. de ce rapport financier semestriel.

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES POUR LE CONTENU

Monsieur Michel Van Geyte, représentant permanent du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, déclare, au nom et pour le compte du gérant statutaire, 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 Leasinvest Real Estate et des entreprises comprises dans la consolidation ;

(ii) le rapport de gestion intermédiaire donne une image fidèle du développement et des résultats de Leasinvest Real Estate 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

Schermerstraat 42

BE-2000 Anvers

Gérant statutaire

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	30/06/2019	31/12/2018
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	1 055 094	1 037 083
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 162 351	1 128 899
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	1 076 865	1 058 509
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	6,39%	6,45%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	6,26%	6,32%
Taux d'occupation (5) (6)	94,66%	94,26%
Durée moyenne des baux (ans)	3,97	4,34

(1) Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles présentés comme leasing financier selon IFRS.

(2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 30/06/2019.

(3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.

(4) La juste valeur et la valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield, de Crombrughe&Partners et Stadim (BeLux) et Oerag (Autriche).

(5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte, hormis les actifs détenus en vue de la vente et les projets de développement.

(6) Le taux d'occupation a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Chiffres clés des résultats	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs (€ 1.000)	32 377	27 858
Résultat locatif net par action	5,46	5,64
Résultat EPRA ◀ (1)	22 124	13 968
Résultat EPRA ◀ par action (1)	3,73	2,83
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	25 305	19 683
Résultat net part du groupe par action	4,27	3,99
Résultat global part du groupe (€ 1.000) ; 'Other Comprehensive In-come'	15 113	19 082
Résultat global part du groupe par action ; 'OCI per share'	2,55	3,86

(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	30/06/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	464 431	475 811
Moyenne pondérée du nombre d'actions après l'augmentation de capital au 04/10/2018	5 926 644	5 179 724
Nombre d'actions à la date de clôture	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	78,4	80,3
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	82,0	83,9
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	89,1	88,7
Total des actifs (€ 1.000)	1 216 969	1 156 107
Dette financière	609 950	595 400
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR SIR)	55,70%	53,53%
Durée moyenne des crédits (ans)	2,96	3,11
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	2,34%	2,59%
Durée moyenne des couvertures (ans)	6,61	5,35

Indicateurs de performance EPRA ◀ (1)	30/06/2019	30/06/2018
EPRA Résultat ◀ (en € par action) (2)	3,73	2,83
EPRA NAV ◀ (en € par action) (3)	89,07	82,84
EPRA NNAV ◀ (en € par action) (4)	80,26	75,46
EPRA Rendement Initial Net ◀ (en %) (5)	5,32%	5,49%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté ◀ (en %) (6)	5,33%	5,50%
EPRA Taux de vacance ◀ (en %) (7)	5,16%	5,54%
EPRA Cost ratio ◀ (incl. coûts direct de vacance) (en %) (8)	24,49%	22,96%
EPRA Cost ratio ◀ (excl. coûts direct de vacance) (en %) (8)	21,90%	21,09%

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

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

CONTENU

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

CHIFFRES CLÉS

RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIAIRE 4

LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE 14

RAPPORT IMMOBILIER 18

Marché immobilier 19

Composition & analyse du portefeuille immobilier 20

Rapport d'expertise 23

ETATS FINANCIERS RÉSUMÉS 24

RAPPORT DU COMMISSAIRE 43

RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIAIRE



EBBC BUSINESS PARK

AIRPORT DISTRICT (LU)

“Michel Van Geyte, CEO: « Depuis le 1er juillet Leasinvest Real Estate est cotée depuis 20 ans sur Euronext Brussels. Au cours de cette période la société a vu augmenter la valeur de son portefeuille de € 140 millions à € 1,2 milliard et plus que doubler son cours de bourse. Entretemps, Leasinvest est devenue une société immobilière bien diversifiée avec une présence unique au Grand-duché de Luxembourg, où nous sommes toujours un des plus grands investisseurs immobiliers, encore confirmé au cours de ce semestre par nos acquisitions supplémentaires dans le parc d'affaires EBBC dans le Airport district. »

Faits marquants du premier semestre 2019

Pour le premier semestre de l'exercice 2019 nous enregistrons les données clés suivantes :

- ▶ Le **Résultat EPRA** ◀ augmente de € 14,00 millions à la fin du premier semestre 2018 à € 22,1 millions (toutefois y incluant le dividende (€ 5,1 millions) relatif à la participation dans la SIR Retail Estates reçu plus tôt au cours du présent exercice, contrairement aux années précédentes où il était distribué en juillet)
- ▶ Augmentation (+29%) du **résultat net** de € 19,7 millions à la fin du premier semestre 2018 à € 25,3 millions, soit € 4,27 par action
- ▶ Les **revenus locatifs** perçus augmentent de 16% de € 27,9 millions à la fin du premier semestre 2018 à € 32,4 millions suite à la pleine contribution des acquisitions de fin 2018 et une croissance locative like-for-like
- ▶ Le **coût de financement** diminue encore sensiblement de 2,59% au 31/12/2018 à 2,34%
- ▶ Les **redéveloppements** en cours en Belgique et au Luxembourg progressent comme prévu

Rapport d'activités période 01/01/2019- 30/06/2019

INVESTISSEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

ACCORD AVEC IMMO LUX-AIRPORT SA POUR L'ACQUISITION DES IMMEUBLES B ET E DANS LE PARC D'AFFAIRES EBBC AU LUXEMBOURG

Leasinvest Real Estate (via sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux) a atteint un accord avec le conseil d'administration de la SA Immo Lux-Airport, émetteur des certificats immobiliers « Lux Airport », relatif à la cession des immeubles B et E sous-jacents aux certificats immobiliers « Lux Airport », situés dans le parc d'affaires EBBC, route de Trèves 6, 2633 Senningerberg, au Grand-duché de Luxembourg. Le prix d'acquisition de ces 2 immeubles s'élève à € 47,3 millions. Ce prix est en ligne avec la valorisation des biens par l'expert indépendant de Leasinvest Real Estate. Cette acquisition fut finalisée le 27/06/2019.

Indirectement ces 2 immeubles étaient déjà partiellement détenus comme immeubles de placement par Leasinvest via une part de 69,8% dans les certificats immobiliers Lux Airport.

Avec les 3 immeubles dont Leasinvest Real Estate est déjà propriétaire – immeubles A et C depuis le 19 décembre 2018 et l'immeuble D depuis le 22 mars 2006 – la société est désormais propriétaire de 5 des 6 immeubles sur le site, par cette transaction.

Information sur le certificat est disponible sur le site web www.kbcreal-estate.be.

Belgique

PARTICIPATION DANS LA SIR RETAIL ESTATES – DIVIDENDE OPTIONNEL

Au cours du premier semestre 2019 nous avons encore investi (€ 9,2 millions) dans la SIR cotée en bourse Retail Estates par la souscription au dividende optionnel et l'achat de 75.000 actions supplémentaires afin de maintenir une participation de plus de 10%.

DÉSINVESTISSEMENT

Grand-duché de Luxembourg

LUXEMBOURG - VENTE DE 2 ÉTAGES DANS L'IMMEUBLE KENNEDY (KIRCHBERG)

Le 17 janvier 2019, les 2 étages dans l'immeuble de bureaux Kennedy au Grand-duché de Luxembourg ont été vendus pour un montant total de € 15,9 millions, soit supérieur à la juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

Ces immeubles étaient déjà repris dans les 'actifs détenus à la vente' au 31 décembre 2018.

REDÉVELOPPEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

CENTRES COMMERCIAUX POMMERLOCH & SCHMIEDE

Les travaux de rénovation dans les deux centres commerciaux, déjà annoncés, progressent comme prévu¹.

Belgique

IMMEUBLE DE BUREAUX MONTOYER 14 : BÂTIMENT ÉNERGÉTIQUEMENT INTELLIGENT -CONSTRUCTION À OSSATURE BOIS

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

C'est l'ambition de Leasinvest de réaliser avec les autorités bruxelloises la première construction haute à ossature bois et de devenir la référence de la nouvelle génération d'immeubles « recyclables ». La demande de permis de construire pour ce projet fut introduite fin mai 2019.



HANGAR 26/27 ANVERS

Le bureau d'architectes danois CF Moller fut entretemps désigné par Leasinvest Real Estate en tant qu'architecte chargé de la réalisation d'un projet mixte haut de gamme, avec extension des bureaux et retail, avec une attention particulière accordée à l'accessibilité entre les espaces privatifs et l'espace public des quais. L'objectif est d'introduire une demande de permis de construire début 2020 afin de pouvoir commencer les travaux de construction en Q4 2020.



¹ Pour plus d'information à ce sujet, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/05/2019 sur le site web www.leasinvest.be.

TAUX D'OCCUPATION ET LOCATIONS

Evolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation a légèrement augmenté à 94,66% fin juin 2019 (94,26% au 31/12/2018).

Locations

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Pour l'immeuble de bureaux **Mercator** la CSSF a annoncé ne pas prolonger le contrat locatif et de quitter l'immeuble fin août (5.500 m²). Actuellement, des négociations avec des locataires potentiels qui souhaiteraient louer cet espace, sont en cours.

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

Dans le centre commercial **Knauf Schmiede** un C&A family store de 976 m² ouvrira ses portes, et le magasin Selexion sera étendu de 500m² vers une surface totale de 760 m².

BELGIQUE

Avec 2 nouveaux contrats locatifs, l'immeuble de bureaux **Treesquare** dans le CBD de Bruxelles est dès à présent entièrement loué, ce qui représente un grand succès. Ces transactions ont permis à Leasinvest de franchir le seuil du premier loyer historique à Bruxelles, avec un montant de € 330 /m²/an.

Pour **Tour & Taxis Entrepôt Royal**, l'immeuble reste entièrement occupé, suite à une série de renégociations et d'extensions de surfaces qui ont encore pu être conclues.

Pour **Hangar 26/27** à Anvers, 2 des 3 unités à rénover ont entretemps été louées à un loyer de € 165/m²/an, soit supérieur au premier loyer anversois actuel de € 150/155/m². L'intérêt pour cet immeuble iconique est grand et est démontré par les autres négociations avancées en cours.

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

AUTRICHE

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



Résultats consolidés période 01/01/2019- 30/06/2019

Le premier semestre 2019 fut caractérisé par un résultat net et un résultat EPRA en forte hausse en comparaison avec la même période de l'année passée. Ceci est dû, d'une part, aux revenus locatifs plus élevés attendus et au coût de financement inférieur, mais également à l'effet du temps de réception du dividende de la participation dans Retail Estates. Au cours des années précédentes celui-ci a toujours été distribué en juillet, et était par conséquent reconnu au cours du deuxième semestre. Cette année par contre, le dividende a cependant été distribué en juin et le revenu lié (€ 5,1 millions) fut déjà enregistré au cours du premier semestre.

Les **revenus locatifs** ont fortement augmenté par rapport au premier semestre de l'année précédente : € 32,4 millions au cours du premier semestre 2019 vs € 27,9 millions au cours du premier semestre 2018. D'une part, la croissance locative « like-for-like » s'élève à € 2,4 millions, d'autre part, les acquisitions de fin 2018 contribuent maintenant pleinement aux revenus locatifs de 2019.

Les **rendements locatifs bruts** ont légèrement diminué en comparaison avec fin 2018 et s'élèvent à 6,39% (6,45% fin 2018) sur base de la juste valeur et à 6,26% (6,32% fin 2018) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation a augmenté de 94,26% fin 2018 à 94,66% au 30/06/2019.

Les **charges immobilières** ont augmenté (-€ 0,9 million) de -€ 4,2 millions au cours du premier semestre 2018 à -€ 5,0 million au cours du premier semestre 2019, principalement à cause de frais de vacance plus élevés (€ 0,3 million) et frais de gestion immobilière plus importants (€ 0,4 million), ceci dans le contexte de la croissance du portefeuille. Les **frais généraux** augmentent de € 0,3 million, principalement par la taxe d'abonnement plus élevée en fonction des capitaux propres (accrus). La **marge opérationnelle** (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) augmente de 73,9% fin 2018 à 74,9% au 30 juin 2019.

Le **résultat sur la vente d'immeubles de placement** (€ 0,8 million) concerne la plus-value réalisée sur l'immeuble Kennedy au Luxembourg vendu en janvier 2019.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** au 30/06/2019 s'élèvent à +€ 214 mille (30/06/2018 : € 25 mille).

Des plus-values ont e.a. été enregistrées sur les immeubles B et E récemment acquis du parc d'affaires EBBC situé près de l'aéroport de Luxembourg. Des moins-values ont principalement été enregistrées sur les immeubles dans la périphérie bruxelloise. De plus, une moins-value de € 0,4 million a été comptabilisée sur le droit d'utilisation relatif à certains terrains en concession, suite à la première application d'IFRS 16.

Le **résultat financier** (hormis la réévaluation des actifs et passifs financiers) s'élève à € -1,7 million au 30/06/2019 en comparaison avec € -7,3 millions pour le premier semestre 2018. La grande différence avec le premier semestre de l'année précédente est due, dans une grande mesure, à l'incorporation dans le résultat, plus tôt que d'habitude, du dividende perçu de Retail Estates (€ 5,1 millions). Dans le passé, ce dividende fut perçu en juillet et par conséquent reconnu au cours du deuxième semestre. La diminution des charges financières de € 0,5 million est la suite de la restructuration en 2018 du portefeuille de produits dérivés, qui a maintenant plein effet sur le compte de résultats. Également suite à cela, le coût de financement moyen a diminué à 2,34%.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ 2,2 millions) comprend tant la réévaluation de la participation dans Retail Estates (+€ 6,2 millions) que celle du portefeuille de produits dérivés (-€ 4,0 million).

Le **résultat net** du premier semestre 2019 s'élève à € 25,3 millions comparé aux € 19,7 millions au 30/06/2018. En termes de résultat net par action ceci résulte en € 4,27 par action au 30/06/2019 comparé à € 3,99 au 30/06/2018, tout en tenant compte du fait que le résultat est à distribuer sur 5,9 millions d'actions suite à l'augmentation de capital d'octobre 2018 au lieu de 4,9 millions d'actions en 2018.

Le **résultat EPRA** s'élève à € 22,1 millions (€ 3,73 par action) fin juin 2019, ce qui représente une augmentation importante par rapport au 30/06/18 (€ 14,0 millions ou € 2,83 par action). En éliminant l'effet du temps de réception du dividende de Retail Estates (€ 5,1 millions), il s'agit toujours d'une progression de € 3,0 millions.

A la fin du second trimestre de l'exercice 2019 les **capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 464,4 millions (fin 2018 € 475,8 millions).

Au 30 juin 2019 il y a une diminution des capitaux propres à concurrence de € 11,4 millions à cause de la distribution du dividende de € 26,5 millions, partiellement compensée par un résultat net positif sur le premier semestre 2019 de € 25,3 millions. En outre, il y avait une réévaluation négative des produits dérivés à concurrence de € -10,2 millions qui fut directement incorporée dans les capitaux propres.

L'**actif net par action** hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA VAN) s'élève à € 89,1 fin juin 2019 en comparaison avec € 88,7 fin 2018.

Fin juin 2019 la valeur de l'actif net y inclus l'impact des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (IAS 39) s'élève à € 78,4 par action (31/12/18 : € 80,3). Le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate au 30 juin 2019 s'élevait à € 103,00.

Fin juin 2019 le **taux d'endettement** avait augmenté à 55,70% en comparaison avec 53,53% fin 2018, principalement par une combinaison de la distribution du dividende et l'acquisition des immeubles sous-jacents du certificat immobilier Immo Lux Airport.

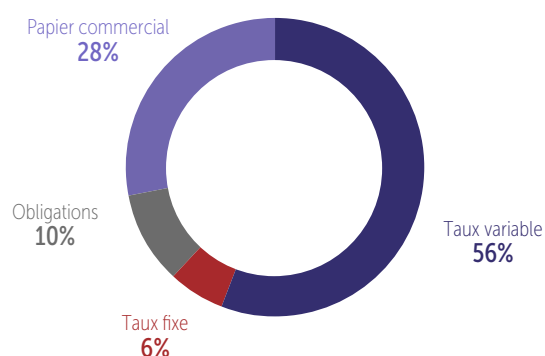
Gestion des ressources financières

Au 30/06/2019 les dettes financières nominales reprises dans le bilan s'élèvent à € 610,0 millions par rapport aux € 595,4 millions au 31/12/2018. Cette augmentation est due à la distribution du dividende sur l'exercice 2018 écoulé, en combinaison avec la vente de l'immeuble Kennedy au Luxembourg.

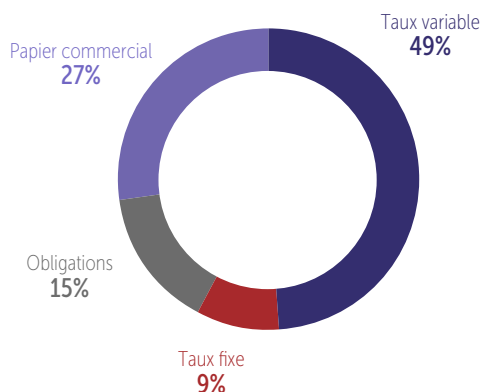
Ces dettes financières à concurrence de € 610,0 millions comprennent au 30/06/2019 € 296,6 millions de lignes de crédit bancaires à taux variable, € 55,0 millions de lignes de crédit bancaires à taux fixe, € 95,0 millions d'obligations et € 163,4 millions d'encours de papier commercial.

La répartition du portefeuille de crédits selon le type des sources de financement et selon le nombre d'institutions de crédit (momentanément étalé sur 8 institutions bancaires différentes) est un élément important pour pouvoir compter sur une base de financement continue, limitant au maximum les concentrations et les risques de contrepartie. Les encours et les dates d'échéance des lignes de crédit sont présentés dans les graphiques ci-dessous.

LIGNES DE CRÉDIT 30/06/2019



ENCOURS DE CRÉDITS 30/06/2019



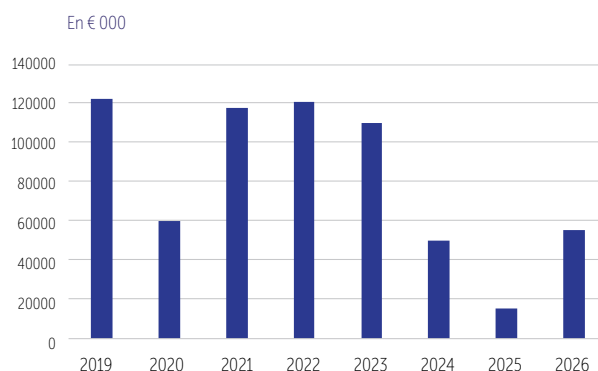
L'encours du papier commercial fluctuait en général autour des € 165 millions, mais des hauts et des bas ont été enregistrés, ce qui résulte en un en-cours qui a fluctué entre € 140 et 190 millions. Vu le caractère court terme de cette source de financement, des lignes de crédit disponibles, non utilisées, sont à chaque instant prévues pour couvrir l'encours du programme de papier commercial. Après déduction de cette réserve, Leasinvest Real Estate dispose au 30/06/2019 encore de plus de € 41,6 millions de lignes de crédit disponibles non utilisées.

En janvier 2019 une nouvelle ligne de crédit de € 30 millions a été conclue. De plus, 2 lignes de crédit qui seraient venues à échéance en 2020 et en 2022 ont été étendues jusque respectivement 2023 et 2026. En outre, 2 autres crédits bancaires viennent à échéance fin 2019. A présent, des négociations avec les banques concernées sont en cours afin de prolonger ces crédits.

Finalement l'obligation publique de € 75 millions vient à échéance en octobre 2019. Des négociations avancées entre Leasinvest et différentes banques sont en cours pour refinancer ce montant.

La durée moyenne pondérée des lignes de crédit accordées s'élève à 3,0 ans au 30/06/2019 ; cette durée augmentera après le refinancement des lignes et de l'obligation privée qui viennent à échéance fin 2019.

ECHÉANCES DES LIGNES DE CRÉDIT



Le ratio de couverture (« hedge ratio ») s'élève à 81% au 30/06/2019 et est calculé sur base du montant global nominal de l'encours des couvertures: Interest Rate Swaps et Interest caps (€ 342,5 millions), augmenté des crédits à taux fixe y inclus les obligations (€ 150,0 millions) sur le montant total de l'encours des dettes financières au 30 juin 2019 (€ 610,0 millions). La durée moyenne pondérée des couvertures s'élève à 6,6 ans au 30/06/2019, ce qui est substantiellement supérieur aux 5,35 ans au 31 décembre 2018. Leasinvest a en effet profité des taux d'intérêt historiquement bas des derniers mois pour conclure un nombre de contrats forward starting interest rate swaps et caps, afin de fixer les taux d'intérêt bas à plus long terme.

Le coût de financement moyen pondéré a substantiellement diminué au 30 juin 2019 à 2,34%, à comparer à 2,79% pour le premier semestre 2018, suite à la restructuration des Interest Rate Swaps en 2018.

Événements importants après la clôture de la période 01/01/2019-30/06/2019

Aucun événement important ne s'est produit depuis la clôture du premier semestre 2019.

Gouvernance d'entreprise

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE ET DES DIFFÉRENTS COMITÉS

A l'assemblée générale du gérant statutaire qui s'est tenue le 20 mai 2019, et avec l'accord de la FSMA, il a été décidé de :

- La nomination de Marcia De Wachter, Colette Dierick et Sigrid Hermans comme administrateurs indépendants pour une période de 4 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle de mai 2023 ;
- La reconduction du mandat de Jean-Louis Appelmans comme administrateur non-exécutif pour une période d'1 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle de mai 2020 ;

A la demande de Mme Sonja Rottiers son mandat a pris fin à cette même assemblée générale. Mr. Nicolas Renders a à son tour démissionné comme administrateur le 17 mai 2019.

Les modifications susmentionnées entraînent l'adaptation des différents comités du conseil d'administration, tel que présenté ci-dessous :

	Siège dans le CdA comme :	Siège dans le comité d'audit :	Siège dans le comité de nomination et rémunération :
Jan Suykens	Président, administrateur non-exécutif		X (président)
Michel Van Geyte	Administrateur délégué		
Piet Dejonghe	Administrateur non-exécutif	X	
Jean-Louis Appelmans	Administrateur non-exécutif		
Dirk Adriaenssen	Administrateur indépendant		
Eric Van Dyck	Administrateur indépendant		X
Marcia De Wachter	Administrateur indépendant	X	
Colette Dierick	Administrateur indépendant		
Sigrid Hermans	Administrateur indépendant	X (président)	X

L'assemblée générale a revu la rémunération des administrateurs indépendants. Outre le forfait de base annuel (€ 20.000 pour le conseil d'administration et € 4.000 par Comité), une rémunération de € 2.500 est accordée par séance du conseil d'administration et comité duquel ils sont membres. Ceci est également valable pour Jean-Louis Appelmans.

Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/2019-30/06/2019, 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 les mois restants de l'exercice

Pour un aperçu des principaux risques et incertitudes, nous renvoyons à la gestion des risques financiers dans les états financiers résumés.

Prévisions de l'exercice 2019

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

Dans ces circonstances, un dividende est proposé qui sera au moins égal au dividende sur l'exercice 2018, soit € 5,10 brut par action.



LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE



HANGAR 26/27

ANVERS (BE)





Structure de l'actionariat

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)

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

Commentaire des chiffres clés et des graphiques

Au cours du premier semestre 2019 le cours de bourse de l'action Leasinvest Real Estate a augmenté à € 103,00, et n'a subi quasi aucun impact de la distribution du dividende sur l'exercice 2018, en mai 2019. La prime par rapport à la valeur de l'actif net (sur base de la juste valeur) s'élevait à +31% au 30/06/2019.

Le volume mensuel moyen traité de l'action sur le premier semestre de 2019 a augmenté et s'élevait à 45 114 actions (31/12/2018 : 43 065). La vélocité pour 6 mois (5,62% sur le premier semestre 2019) a également augmenté, mais reste relativement limitée à cause du free float limité de l'action (36,05%). Si nous tenons uniquement compte des actions négociables librement, la vélocité free float pour six mois s'élève à 15,60% sur le premier semestre de 2019.

Depuis début 2016 (31/03/2016 : inclusion de l'action Leasinvest Real Estate dans l'indice BEL MID), l'action enregistre un return qui est en permanence plus élevé que celui de l'indice, jusque fin 2017. Depuis début 2019 le return de l'action Leasinvest Real Estate suit à nouveau le return du BEL MID, avec un return légèrement plus élevé pour l'indice BEL MID. En comparaison avec l'indice EPRA Belgium, l'action Leasinvest Real Estate enregistre toujours un return plus élevé. Le return de l'indice EPRA Eurozone affiche une augmentation remarquable depuis le premier semestre 2017 et affichait un return nettement plus élevé que celui de l'action Leasinvest Real Estate, tandis qu'à la fin du premier semestre 2019 les deux convergent.

Chiffres clés

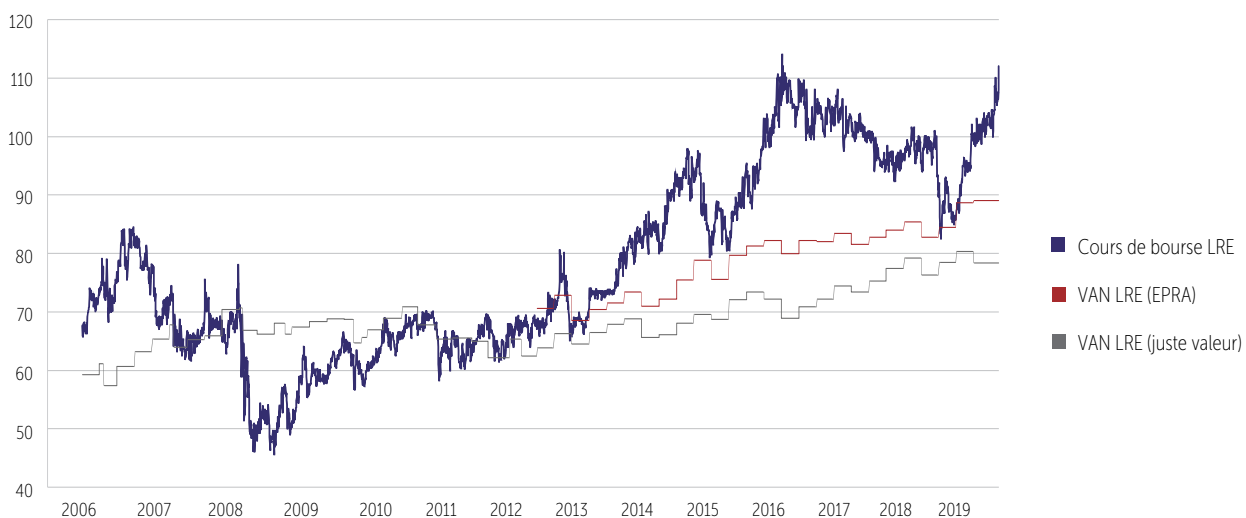
	30/06/2019	31/12/2018
Nombre d'actions cotées (#)	5 926 644	5 926 644
Nombre d'actions émises (#)	5 926 644	5 926 644
Moyenne pondérée du nombre d'actions après l'augmentation de capital au 04/10/2018 (#)	5 926 644	5.179.724
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	610	518
Free float (%)	36,05%	36,05%
Cours de clôture (€) (1)	103,00	87,4
Cours le plus élevé (€) (1)	104,00	99,65
Cours le plus bas (€) (1)	87,00	82,60
Volume mensuel moyen (#) (1)	45 114	43 065
Vélocité (%) (1) (2)	5,62%	5,29%
Vélocité free float (%) (1) (3)	15,60%	14,66%
Prime sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	31%	-1,5%

(1) Pour l'exercice 31/12/2018 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/2019 pour une période de 6 mois.

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

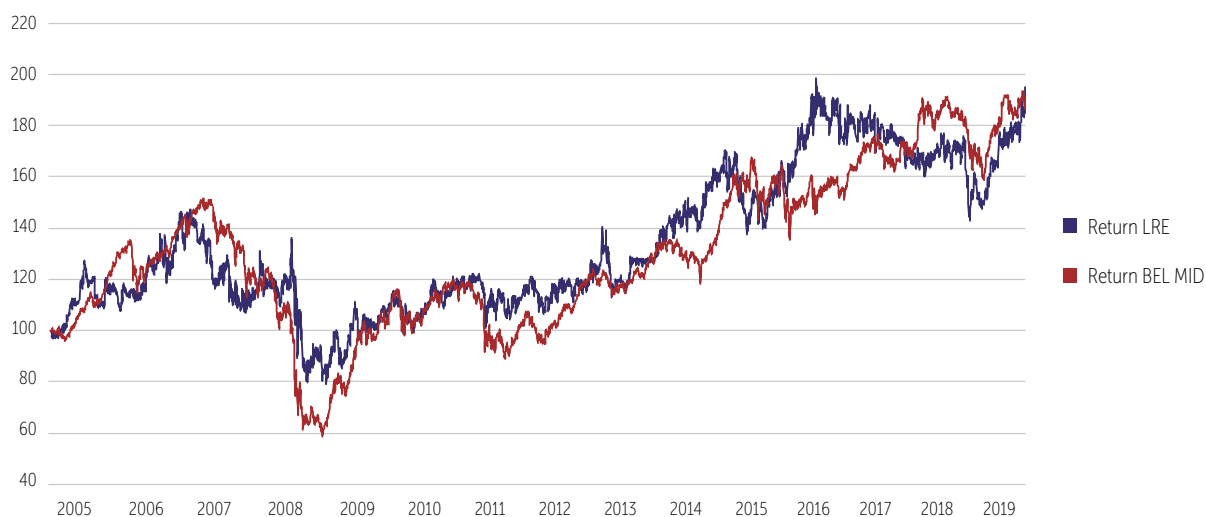
(3) Nombre d'actions traitées / (nombre total d'actions cotées * free float).

Prime/décote Leasinvest Real Estate par rapport aux valeurs de l'actif net¹

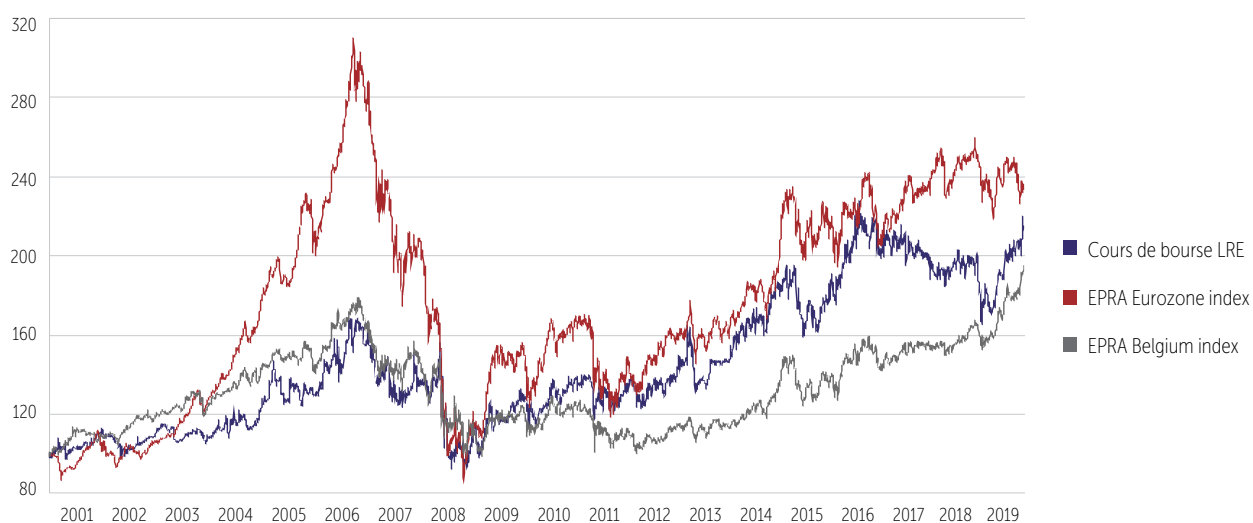


¹ Données jusqu'au 09/08/2019 inclus.

Comparaison return Leasinvest Real Estate versus return BEL MID^{1 2}



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



¹ Indice à consulter dans les quotidiens financiers ou sur internet (Euronext.com).

² Données jusqu'au 09/08/2019 inclus.

³ Information provenant de EPRA, contrôlée par aucun organisme.



RAPPORT IMMOBILIER



MONTOYER 14
CBD BRUXELLES (BE)

Marché immobilier sur le premier semestre de 2019

L'information sur le marché immobilier reproduite ci-après comprend des extraits des rapports sur les marchés immobiliers de Cushman & Wakefield, JLL et CBRE, et son reproduits avec leur accord ; le contenu de ces rapports n'a pas été vérifié.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MARCHÉ DE BUREAUX

Le take-up total au cours du premier semestre a atteint 41.334 m², avec une part pour les banques et assurances de 46% des transactions, les opérateurs « Flex », mieux connus comme centres de co-working et business centers, représentent 21% et les services aux entreprises 14%. Malgré le marché luxembourgeois sain, le take-up en bureaux a diminué au cours du premier semestre de cette année. Le contexte global est un facteur important à prendre en considération, et les entreprises préfèrent voir dans quelle direction la situation chaotique actuelle évoluera avant de prendre une décision pour déménager. Les taux de vacance sont encore toujours très bas malgré une légère augmentation de 3,4% à 3,6%.

En ce qui concerne les loyers, nous enregistrons une pression à la hausse dans le CBD où un nombre de transactions atteindront € 52/m² dans les prochains mois. Nous remarquons cette même tendance à la hausse à la Cloche d'Or en au Kirchberg où les premiers loyers peuvent encore augmenter au cours des prochains trimestres.

Le volume d'investissement total a atteint 629 millions. Les transactions en bureaux (99%) restent le moteur clé pour la croissance au Luxembourg avec un premier yield de 3,75%.

MARCHÉ RETAIL

Le take-up total (retail warehouse, centres commerciaux et rues commerçantes) pour les premiers 6 mois de 2019 a atteint 14.261 m², soit inférieur aux 29.133 m² pour le premier semestre 2018. Le take-up dans les centres commerciaux a progressé de 50% en comparaison avec la dernière moyenne quinquennale pour le premier semestre et représente 50% du take-up total, clairement lié à la réception de différents projets, dont La Cloche d'Or (70.000 m²). Parmi les transactions les plus importantes nous enregistrons Action dans le Boomerang Shopping Center à Strassen (1.093 m²) et C&A dans Knauf Schmiede (976 m²). Les premiers loyers restent stables dans toutes les catégories.

BELGIQUE

MARCHÉ DE BUREAUX

Le premier semestre 2019 était le meilleur avec un take-up de 347.000 m² (+120% Y-o-Y), dont 55% dans des projets. Le taux de vacance diminue et approche son niveau le plus bas depuis 20 ans de 7,6%, vs. 8,0% au premier trimestre, avec uniquement 3,3% dans le CBD (vs. 3,7% au premier trimestre, également un niveau historiquement bas). A l'extérieur du CBD le taux de vacance s'élève à 14,8% vs. 15,3%. Toutefois, le volume d'espaces vacants a diminué en-dessous d'1 million m² pour la première fois depuis le dernier trimestre 2002. Les premiers loyers restent stables à leur niveau le plus élevé de € 315/m²/an.

Le volume d'investissement enregistré au cours de six mois s'élevait à € 2,4 milliards, inférieur de 7% par rapport au record enregistré en 2018, dont € 1,2 milliard fut investi en bureaux, soit +7% Y-o-Y.

Les premiers yields ont encore diminué à 4,15% pour des loyers 6/9 et les yields LT ont diminué à 3,5%.

En ce qui concerne les marchés régionaux, Anvers est le marché le plus grand et également le plus dynamique en Flandres, avec un taux de vacance qui diminue rapidement. Les premiers loyers s'élèvent à € 150/155/m²/an, tandis que Leasinvest a réussi à conclure de nouveaux contrats locatifs dans son immeuble iconique Hangar 26/27 à € 165/m²/an.

MARCHÉ RETAIL

Le marché retail locatif se porte relativement bien, soutenu pour la demande, malgré la progression du commerce électronique, bien que l'évolution des loyers reste problématique, également pour les localisations de premier plan. Les loyers variables font maintenant partie des pratiques de marché, et plus particulièrement pour les distributeurs internationaux comme H&M et le groupe Inditex qui lient le loyer à leur chiffre d'affaires et cherchent d'autres solutions créatives.

En ce qui concerne les investisseurs, beaucoup parmi eux préfèrent diminuer la partie retail dans leur portefeuille en faveur de la logistique et d'autres alternatives.

Les prix s'y sont alignés et les premiers yields ont augmenté de 25 points de base par rapport à il y a 3 mois, soit 4,25% pour les centres commerciaux, 3,5% pour les rues commerçantes et 5,5% pour les parcs retail.

AUTRICHE

Le volume croissant de ventes en ligne entraîne une stagnation des surfaces retail. Cependant, le chiffre d'affaires et la surface retail per capita en Autriche sont parmi les plus élevés en Europe. L'évolution du chiffre d'affaires et des surfaces retail reste soutenue par les prévisions en matière de croissance de la population et des revenus pour les cinq années à venir.

Composition & analyse du portefeuille immobilier

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

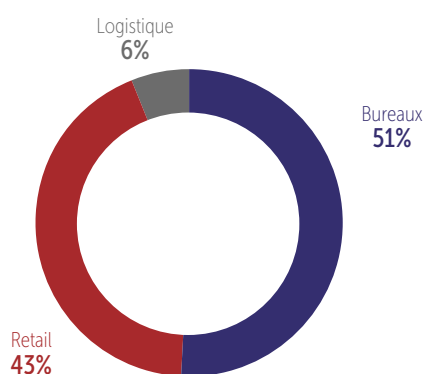
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG – BELGIQUE - AUTRICHE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investis- sissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) < JV	Loyers con- tractuels (€ mio/an)	Rendement locatif ◀ < JV (%)	Rendement locatif ◀ < VI (%)	Taux d'occupa- tion (%)	Durée
Grand-duché de Luxembourg	581,46	591,75	55	37,85	6,51	6,40	93,87	3,39
Belgique	350,26	358,76	33	22,68	6,48	6,32	92,79	5,00
Autriche	107,34	110,02	10	5,81	5,41	5,28	100,00	6,28
Immobilier disponible à la location	1.039,06	1.060,53	99	66,34	6,38	6,26	94,66	3,97
Actifs détenus en vue de la vente	0,00	0,00	0	0,00				
Projets Belgique	11,80	12,09	1	0,00				
Total immeubles de placement	1.050,86	1.072,62	100	66,34				
IFRS 16 'Right of use'	4,24	0,00	0	0,00				
Total immeubles de placement (Incl. IFRS 16)	1.055,10	1.072,62	100	66,34				

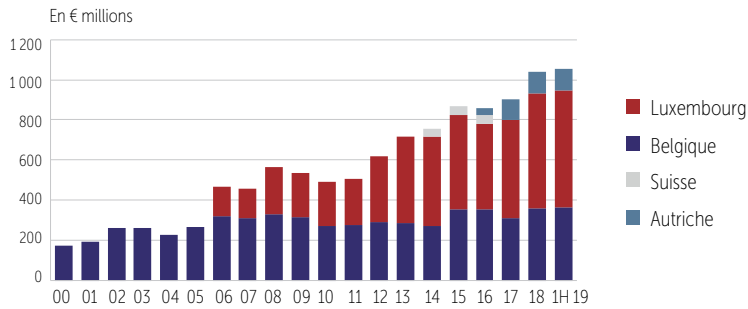
RÉPARTITION SELON LE TYPE D'IMMOBILIER

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) < JV	Loyers contractuels (€ mio/an)	Rendement locatif < JV (%)	Rendement locatif < VI (%)	Taux d'occupation (%)	Durée
Retail								
Retail Grand-duché de Luxembourg	294,77	297,88	28	20,15	6,84	6,76	95,14	3,69
Retail Belgique	50,65	51,91	5	3,57	7,05	6,88	99,90	2,06
Retail Autriche	107,34	110,02	10	5,81	5,41	5,28	100,00	6,28
Total retail	452,76	459,81	43	29,53	6,52	6,42	96,58	4,04
Bureaux								
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	264,47	271,10	25	16,37	6,19	6,04	93,41	2,47
Bureaux Bruxelles	211,73	217,03	20	13,02	6,15	6,00	92,33	4,54
Bureaux reste de Belgique	45,20	46,33	4	3,14	6,95	6,78	89,60	2,88
Total bureaux	521,40	534,46	50	32,53	6,24	6,09	92,87	3,35
Logistique/Semi-industriel								
Logistique/Semi-industriel Belgique	42,68	43,49	4	2,95	6,91	6,78	96,05	10,78
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	22,22	22,77	2	1,33	5,99	5,84	93,92	3,51
Total Logistique/Semi-industriel	64,90	66,26	6	4,28	6,59	6,46	94,82	8,28
Immeubles de placement								
Actifs détenus en vue de la vente	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilier disponible à la location	1.039,06	1.060,53	99	66,34	6,38	6,26	94,66	3,97
'Righth of use' IFRS 16	4,24	0,00	0	0,00				
Projets Belgique	11,80	12,09	1	0,00				
Total immeubles de placement (Incl. IFRS 16)	1.055,10	1.072,62	100	66,34				

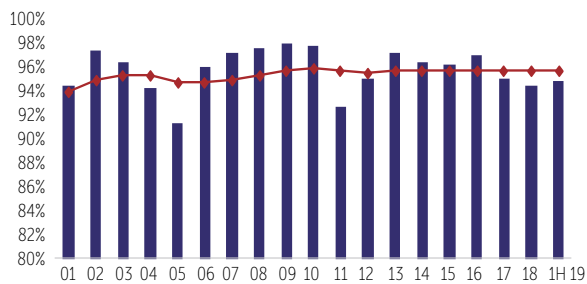
TYPE D'ACTIFS



EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



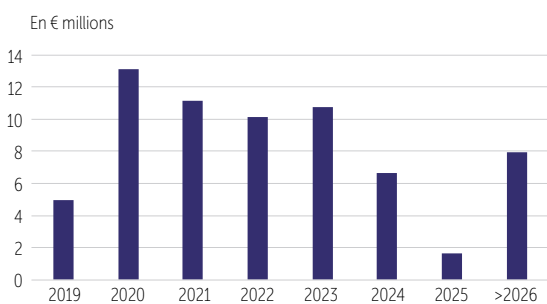
TAUX D'OCCUPATION



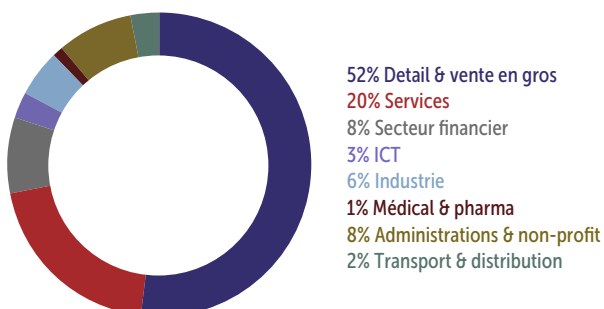
■ Taux d'occupation ■ Moyenne mobile⁽¹⁾

(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 À ÉCHÉANCE (PREMIÈRE POSSIBILITÉ DE RÉSILIATION)



TYPE DE LOCATAIRES



Conclusions de l'expert immobilier¹

ACTUALISATION AU 30 JUIN 2019 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE

RAPPORT 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 2019.

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, centres de distribution et magasins, situés en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg et en Autriche.
2. Le taux d'occupation² de l'ensemble du portefeuille (projets compris) s'élève à 94,66% (respectivement 93,82%, 94,35% 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 94,66% (respectivement 93,82%, 94,35% en 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 15,87 trimestres ou 3,97 années. Nous ne tenons pas compte des projets et des biens 'à vendre'.

5. Une **valeur d'investissement** de **€ 1.072.620.000** (un milliard septente-deux millions six-cent vingt mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 370.850.000, € 591.750.000 et € 110.020.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.
6. Une **juste valeur** totale de **€ 1.050.850.000** (un milliard cinquante millions huit cent cinquante mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 362.050.000, € 581.460.000 et € 107.340.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.
7. Au cours de Q2 2019, 2 nouveaux actifs ont été acquis au Luxembourg, soit les immeubles EBBC B et EBBC E, pour une juste valeur totale estimée de € 45.990.000. Ces deux actifs sont des immeubles de bureaux qui sont situés dans le parc de bureaux qui porte le même nom : le European Bank & Business Center. Une maison existante avec une juste valeur de € 781.882 fut également achetée en vue de l'extension de Pommerloch.
8. IFRS 16 : la valeur de 'the right of use/lease liability' des 2 immeubles belges qui sont soumis à ce principe, soit The Crescent à Anderlecht et Hangar 26/27 à Anvers, est respectivement € 1.855.248 et € 2.387.917. Nous renvoyons aux annexes pour le détail de ces calculs.

Sur cette base, le rendement locatif du portefeuille global (projets et 'biens à vendre' inclus) en termes de valeur d'investissement est de 6,19% (respectivement 6,12%, 6,65% et 5,28% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien) et le rendement locatif du portefeuille global en termes de juste valeur est de 6,31% (respectivement 6,40%, 6,51% et 5,41% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien).



GAETAN COPPENS
SENIOR VALUER
VALUATION & ADVISORY



ARDALAN AZARI
ASSOCIATE
VALUATION & ADVISORY

¹ Les conclusions du rapport d'expertise ont été reprises avec l'accord de Cushman & Wakefield.

² 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).

**ETATS FINANCIERS
RÉSUMÉS**

Les états financiers consolidés résumés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration le **19 août 2019**.

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 RÉSULTAT GLOBAL

(en € 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs	32 377	27 858
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	-202	0
RESULTAT LOCATIF NET	32 175	27 858
Récupération de charges immobilières	2	76
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2 856	1 524
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	-2 856	-1 524
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1 170	-903
RESULTAT IMMOBILIER	31 007	27 031
Frais techniques	-469	-508
Frais commerciaux	-478	-371
Charges et taxes sur immeubles non loués	-838	-520
Frais de gestion immobilière	-2 905	-2 555
Autres charges immobilières	-348	-222
CHARGES IMMOBILIERES	-5 037	-4 176
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	25 969	22 855
Frais généraux de la société	-1 716	-1 438
Autres revenus et charges d'exploitation	-7	122
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	24 246	21 539
Résultat sur vente d'immeubles de placement	795	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	214	25
RESULTAT D'EXPLOITATION	25 255	21 564
Revenus financiers (1)	5 167	59
Charges d'intérêts nettes	-6 238	-6 803
Autres charges financières	-656	-563
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 173	5 690
RESULTAT FINANCIER	446	-1 617
RESULTAT AVANT IMPOT	25 701	19 947
Impôts des sociétés	-396	-264
Exit tax	0	0
IMPOT	-396	-264
RESULTAT NET	25 305	19 683
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat net – part du groupe	25 305	19 683

(1) Puisque le dividende de Retail Estates fut déjà distribué en juin au cours du présent exercice – contrairement aux exercices précédents, le revenu correspondant de € 5,1 millions a déjà été reconnu au cours du premier semestre.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		
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	-10 193	-601
Autres éléments du résultat global	-10 193	-601
Intérêts minoritaires		
Autres éléments du résultat global – part du groupe	-10 193	-601
RÉSULTAT GLOBAL	15 113	19 082
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat global – part du groupe	15 113	19 082
RÉSULTAT NET	25 305	19 683
A exclure		
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	795	0
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	214	25
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 173	5 690
RÉSULTAT EPRA	22 124	13 968
RÉSULTAT PAR ACTION (en €) (1)	30/06/2019	30/06/2018
	(6 mois)	(6 mois)
Résultat global par action, part du groupe (1)	2,55	3,86
Résultat global par action ayant droit au dividende	2,55	3,86
Résultat net par action, part du groupe (1)	4,27	3,99
Résultat net par action ayant droit au dividende	4,27	3,99
Résultat EPRA par action	3,73	2,83

(1) Basé sur le nombre d'actions à la date de clôture (30/06/2019).

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1 000)	30/06/2019	31/12/2018
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	1 192 662	1 116 270
Immobilisations incorporelles	0	0
Immeubles de placement	1 037 334	1 004 237
Autres immobilisations corporelles	1 036	1 262
Actifs financiers non courants	136 527	92 974
Créances de leasing financier	17 765	17 796
II. ACTIFS COURANTS	24 307	39 868
Actifs détenus en vue de la vente	0	15 050
Créances commerciales	15 545	13 197
Créances fiscales et autres actifs courants	3 316	3 303
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 178	7 403
Comptes de régularisations	1 268	915
TOTAL DE L'ACTIF	1 216 969	1 156 107
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	464 430	475 811
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	464 430	475 811
Capital	65 178	65 178
Primes d'émission	194 189	194 189
Rachat d'action propres	-12	-12
Réserves	179 770	178 262
Résultat net de l'exercice	25 305	38 194
Ecart de conversion	0	0
II. INTERETS MINORITAIRES	0	0
PASSIF	752 538	680 297
I. PASSIFS NON COURANTS	393 968	385 013
Provisions	11	11
Dettes financières non courantes	325 723	334 509
- Etablissements de crédit	304 384	312 359
- Autres	21 339	22 150
Autres passifs financiers non courants	53 549	35 625
Impôts différés - passifs	14 686	14 868
II. PASSIFS COURANTS	358 569	295 283
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	288 173	264 198
- Etablissements de crédit	47 500	47 533
- Autres	240 673	216 665
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 339	17 698
- Exit tax	0	0
- Autres	14 339	17 698
Autres passifs courants	44 938	2 048
Comptes de régularisation	11 119	11 339
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 216 968	1 156 107

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 1 000)	30/06/2019 (6 mois)	30/06/2018 (6 mois)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	7 403	5 702
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	15 871	3 757
Résultat net	25 305	19 683
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	-1 620	1 397
Amortissements, réductions de valeur et taxes	-168	-195
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	27	70
- Réductions de valeur sur actifs courants (-)	201	0
- Impôts	-296	-215
- Impôts payés	-100	-50
Autres éléments non monétaires	-2 385	-5 715
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-214	-25
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 171	-5 690
Éléments non opérationnels	933	7 307
- Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	-794	0
- Dividendes perçus	-5 068	0
- Reprise de produits et charges financiers	6 795	7 307
Variation du besoin en fonds de roulement	-7 814	-17 323
Mouvement des éléments de l'actif	-2 915	-2 153
Mouvement des éléments du passif	-4 899	-15 170
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-1 809	-31 711
Investissements	-17 654	-31 711
Immeubles de placement en exploitation	-13 498	-6 343
Projets de développement		-11 793
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-637
Actifs financiers non courants	-4 155	-12 938
Désinvestissements	15 845	0
3. Cash-flow d'activités de financement	-17 287	26 550
Variation des passifs financiers et dettes financières	16 000	58 734
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	16 000	58 734
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers	0	0
Produits financiers reçus	99	59
Charges financières payées	-6 894	-7 550
Variation des capitaux propres	-26 492	-24 693
Variations des réserves	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-26 492	-24 693
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PÉRIODE	4 178	4 298

TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

(en € 1 000)	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS
BILAN SELON IFRS AU 31/12/18	65 178	194 189	5 431	56 086	-34 100
Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent					
Transfert résultat net 2018 vers les réserves				1 627	
Résultat global de l'exercice 2019 (6 mois)					-10 193
BILAN SELON IFRS AU 30/06/19	65 178	194 189	5 431	57 713	-44 293

Fin juin 2019 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élevaient à € 464,43 millions (31/12/2018 : € 475,81 millions) ou € 78,4 par action (31/12/2018 : € 80,3).

La diminution des capitaux propres en comparaison avec fin 2018 est attribuable à la distribution du dividende sur 2018, en mai 2019, à concurrence de € 26,49 millions. D'autre part, il y avait un résultat net positif sur le premier semestre 2019 de € 25,31 millions. De plus, il y avait une réévaluation négative des produits dérivés détenus dans le cadre de la couverture efficace, de € 10,19 millions. Cette réévaluation est comptabilisée directement dans les capitaux propres conformément à l'IAS 39.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

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 2018, comme décrits dans la note 2 aux états financiers dans le Rapport financier annuel 2018, à consulter sur le site web www.leasinvest.be.

Depuis le 1er janvier 2019 les standards modifiés par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application au cours de la période actuelle, mais n'ont aucun impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société : Modifications dans IFRS 9 Instruments financiers; Modifications dans IAS 19 Avantages du personnel ; Modifications dans IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ; IFRIC 23 Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat ; Améliorations annuelles d'IFRS - cycle 2015-2017.

IFRS 16 Contrats de location s'applique depuis le 1er janvier 2019. IFRS 16 explique les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les commentaires relatifs aux contrats de location et exige que les locataires comptabilisent tous les contrats de location, selon un modèle, dans le bilan. Au début d'un contrat de location le locataire reconnaît un passif pour payer les montants de location et un actif qui représente le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la période du contrat de location. Les locataires sont tenus à comptabiliser séparément les intérêts sur le passif de location et l'amortissement du droit d'utilisation. Les locataires sont également tenus à réévaluer le passif de location quand certains événements se produisent. En général le locataire comptabilisera le montant de la réévaluation du passif de location comme un ajustement du droit d'utilisation.

RÉSERVES

Réserve pour les écarts de conversion qui découlent d'une activité étrangère (+/-)	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultats reportés	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
8	-7 214	-11	20 379	137 672	38 194	475 811	0	475 811
				-26 492		-26 492		-26 492
	-127		5 555	31 139	-38 194	0		0
					25 305	15 112		15 112
8	-7 341	-11	25 933	142 319	25 305	464 430	0	464 430

Ce standard a eu un impact sur le bilan de Leasinvest Real Estate au 1er janvier 2019 pour un montant de € 4,7 millions, entièrement relatif aux immeubles de placement.

Les modifications suivantes qui s'appliquent à partir de l'année prochaine ou plus tard, ne sont pas prévus avoir un impact matériel sur la présentation, les commentaires ou les résultats de la SIR : IFRS 3 Regroupements d'entreprises ; IFRS 17 Contrats d'assurance ; modifications dans IAS 1 présentation des états financiers et IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

2 Information sectorielle

COMPTE RÉSUMÉ DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1 000)

(+) Revenus locatifs

(+) Reprises de loyers cédés et escomptés

(+/-) Charges relatives à la location

RESULTAT LOCATIF NET

(+) Récupération de charges immobilières

(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail

(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location

RESULTAT IMMOBILIER

(-) Frais techniques

(-) Frais commerciaux

(-) Charges et taxes sur immeubles non loués

(-) Frais de gestion immobilière (1)

(-) Autres charges immobilières

CHARGES IMMOBILIERES

RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

(-) Frais généraux de la société

(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation

RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement

(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement

RESULTAT D'EXPLOITATION

(+) Revenus financiers

(-) Charges d'intérêts

(-) Autres charges financières

(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

RESULTAT FINANCIER

RESULTAT AVANT IMPOT

(+/-) Impôts des sociétés

(+/-) Exit taxe

IMPOT

RESULTAT NET

Attribuable à :

Intérêts minoritaires

Actionnaires du groupe

(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 2019 (€ 2,3 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.

Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		TOTAL	
30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
11 254	8 363	18 088	16 558	3 034	2 937			32 377	27 858
-202								-202	0
11 052	8 363	18 088	16 558	3 034	2 937	0	0	32 175	27 858
2	76							2	76
2 485	1 071	131	170	239	283			2 856	1 524
0		0		0		0		0	0
-2 485	-1 071	-131	-170	-239	-283			-2 856	-1 524
-805	-597	-328	-220	-38	-86			-1 170	-903
10 249	7 842	17 761	16 338	2 996	2 851	0	0	31 007	27 031
-280	-229	-104	-212	-84	-67			-469	-508
-183	-178	-257	-100	-37	-92			-478	-370
-422	-409	-417	-112	0	0			-838	-521
-2 579	-2 298	-278	-257	-48	0			-2 905	-2 555
-212	-177	-92	-45	-43	0			-348	-222
-3 676	-3 291	-1 148	-726	-212	-159	0	0	-5 037	-4 176
6 573	4 551	16 613	15 612	2 784	2 692	0	0	25 969	22 855
-1 264	-777	-330	-422	-122	-240			-1 716	-1 439
-63	-314	78	12	-22	425			-7	123
5 247	3 460	16 360	15 202	2 639	2 877	0	0	24 246	21 539
		795						795	0
-2 901	52	2 882	-451	233	424			214	25
2 346	3 512	20 037	14 751	2 872	3 301	0	0	25 255	21 564
						5 167	59	5 167	59
						-6 238	-6 803	-6 238	-6 803
						-656	-563	-656	-563
						2 173	5 690	2 173	5 690
0	0	0	0	0	0	446	-1 617	446	-1 617
2 346	3 512	20 037	14 751	2 872	3 301	446	-1 617	25 701	19 947
						-396	-264	-396	-264
0	0	0	0	0	0	-396	-264	-396	-264
2 346	3 512	20 037	14 751	2 872	3 301	50	-1 881	25 305	19 683
								0	0
								25 305	19 683

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1 000)	Belgique	
	30/06/2019	31/12/2018
ACTIFS		
Immobilisations incorporelles	0	0
Immeubles de placement (incl. projets de développement, excl. location-financement)	348 535	343 271
Actifs détenus en vue de la vente		0
Autres actifs	139 196	123 088
ACTIFS PAR SEGMENT	487 731	466 359
PASSIFS		
Passifs financiers non courants		
Passifs financiers courants		
Autres passifs		
PASSIFS PAR SEGMENT		
CAPITAUX PROPRES		

INFORMATION SECTORIELLE PAR TYPE D'IMMEUBLE (PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS)

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'application d'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	
	30/06/19	30/06/18	30/06/19	30/06/18	30/06/19	30/06/18	30/06/19	30/06/18
Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives)	14 542	14 526	15 694	11 337	2 141	1 995	32 377	27 858
Juste valeur du portefeuille immobilier	452 755	441 960	537 437	417 439	64 902	62 437	1 055 094	921 836
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	459 812	448 858	550 791	427 910	66 261	63 717	1 076 864	940 485
Taux d'occupation	96,58%	97,53%	92,87%	91,08%	94,82%	93,51%	94,66%	94,44%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,52%	6,53%	6,24%	6,68%	6,59%	6,76%	6,39%	6,61%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,42%	6,43%	6,09%	6,51%	6,46%	6,62%	6,26%	6,48%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,04	4,35	3,35	3,56	8,28	9,13	3,97	4,19

Luxembourg		Autriche		Corporate		TOTAL	
30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
						0	0
581 462	554 436	107 337	106 530			1 037 334	1 004 237
	15 050					0	15 050
38 127	11 128	2 311	2 605			179 635	136 821
619 589	580 614	109 648	109 135	0	0	1 216 969	1 156 108
				325 723	334 509	325 723	334 509
				288 173	264 198	288 173	264 198
				138 642	81 589	138 642	81 589
				752 538	680 296	752 538	680 296
						464 431	475 811

3 Résultat locatif net

Les revenus locatifs ont fortement augmenté à € 31,7 millions par rapport aux € 27,2 millions au 30 juin 2018. L'augmentation des revenus locatifs est due, d'une part, à la croissance locative « like-for-like » de 8,5% principalement réalisée dans le portefeuille belge. D'une autre part, les acquisitions de fin 2018 (Hangar 26-27 et les immeubles EBBC A&C) ont pleinement contribué aux revenus locatifs du premier semestre 2019.

(en € 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs		
Loyers	31 729	27 248
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	73	-119
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-152	0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	53	67
Redevances de location-financement et similaires	674	662
TOTAL	32 377	27 858
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	-202	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	-202	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	32 175	27 858

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

La juste valeur¹ du portefeuille immobilier détenu en direct a augmenté et s'élève à €1 055,1 millions fin juin 2019 par rapport aux € 1 037,1 millions fin décembre 2018.

(en € 1 000)	Immobilier disponible à la location		Projets de développement	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	992 510	830 754	11 727	54 400
Investissements	8 614	27 793	138	347
Désinvestissements				
Effets de change	0			
Acquisitions d'immobilier	48 201	87 408		11 679
Transferts des/(aux) autres rubriques**	-28 552	39 350		-54 400
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	523	7 205	-70	-299
'Rights of use' (IFRS 16)	4 243			
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	1 025 539	992 510	11 795	11 727

* Comptabilisation initiale au 01/01/2019, réévaluation 30/06/2019

** Transfert des immeubles de placement vers les Actifs financiers non courants, relatif à « Immo Lux Airport »

¹ 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.

Total Immeubles de placement		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	
30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
1 004 237	885 154	17 796	17 841	1 022 033	902 995	15 050	0	1 037 083	902 995
8 752	28 140			8 752	28 140			8 752	28 140
0	0			0	0	-15 050		-15 050	0
0	0			0	0			0	0
48 201	99 087			48 201	99 087			48 201	99 087
-28 552	-15 050			-28 552	-15 050		15 050	-28 552	0
453	6 906	-31	-45	422	6 861			422	6 861
4 243				4 243	0			4 243	
1 037 334	1 004 237	17 765	17 796	1 055 099	1 022 033	0	15 050	1 055 099	1 037 083

5 Information sur la dette financière

Au 30/06/2019 les dettes financières à concurrence de € 15,2 millions ont augmenté en comparaison avec fin 2018. Cette augmentation s'explique par la distribution du dividende de mai 2019 (€ 26,5 millions) et l'acquisition des immeubles sous-jacents du certificat immobilier « Immo Lux Airport ». D'autre part, l'immeuble « Kennedy » a été vendu en janvier 2019.

La rubrique autres emprunts (non courants et courants) comprend € 97,8 millions d'emprunts obligataires émis par Leasinvest Real Estate en 2013.

Les lignes de crédit confirmées (exclus les € 97,3 millions d'emprunts obligataires et les €163,2 millions de papier commercial) s'élèvent à € 556,5 millions (fin 2018 : € 556,5 millions) fin juin 2019.

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 ainsi que les projets de redéveloppement Montoyer 63, Treesquare et retailpark Strassen). En 2018 une augmentation de capital de € 84 millions a été réalisée, ce qui a positivement impacté le taux d'endettement. Cependant, des investissements supplémentaires ont été réalisés avec l'acquisition de l'immeuble Montoyer 14, EBBC A&C, Hangar 26/27 et les immeubles sous-jacents de « Immo Lux Airport ». D'autre part, l'immeuble Kennedy a été vendu début 2019.

(*) Clôture au 30/06

Exercice	Taux d'endettement	Note
2019	55,70%	(*)
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%	(*)

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 55,70% au 30 juin 2019, Leasinvest Real Estate a un potentiel d'investissement proportionnel sur base de financement par dettes de € 323,5 millions sans pour autant dépasser le taux d'endettement de 65%, et un potentiel d'investissement de € 131,5 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 prochaines années.

Au cours des mois à venir nous prévoyons une diminution du taux d'endettement. Pour fin 2019 il est prévu de liquider le certificat immobilier « Immo Lux Airport », ce qui pourra faire diminuer le financement par dettes.

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. 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 fait 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 2019 en comparaison avec le 31/12/2018.

(en € 1 000) au 30 juin 2019	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	juste valeur	valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	135 809			135 809	135 809
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie				0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur		257		257	257
Créances de location-financement			17 653	17 653	17 653
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		15 545		15 545	15 545
Créances fiscales et autres actifs courants		3 316		3 316	3 316
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 178			4 178	4 178
Comptes de régularisation		1 268		1 268	1 268
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		306 751		306 751	304 384
- Autre		21 221		22 355	22 355
- Dettes financières non courantes (leasing)		4 532		4 532	4 532
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		49 017		49 017	49 017
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		47 500		47 500	47 500
- Autre	75 330	165 343		242 377	240 673
Autres passifs financiers courants					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres				0	
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Exit tax					
- Autre		13 322		13 322	13 322
Autres passifs courants		44 938		44 938	44 938
Comptes de régularisation		11 339		11 339	11 339

(en € 1 000) fin 2018	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	juste valeur	valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	91 816	0		91 816	91 816
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie				0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur		696		696	696
Créances de location-financement			17 796	17 796	17 796
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		13 167		13 167	13 167
Créances fiscales et autres actifs courants		3 303		3 303	3 303
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 403			7 403	7 403
Comptes de régularisation		915		915	915
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		312 359		312 359	312 359
- Autre		20 603		20 603	20 507
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		35 625		35 625	35 625
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		47 533		47 533	47 533
- Autre		217 023		217 023	216 665
Autres passifs financiers courants					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		0		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Exit taxe					
- Autre		17 698		17 698	17 698
Autres passifs courants		2 048		2 048	2 048
Comptes de régularisation		10 108		10 108	10 108

8 Evénements importants après la clôture de la période 01/01/2019-30/06/2019

Aucun événement important ne s'est produit depuis la clôture du premier semestre 2019.

9 Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/2019-30/06/2019, aucune transaction avec des parties liées, qui aurait influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate, n'a eu lieu.

10 Risques et incertitudes

Concernant les risques et incertitudes, le management réfère au Rapport financier annuel 2018, et plus spécifiquement aux pages 6-15.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES CONDENSÉS CLOS LE 30 JUIN 2019 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 2019, 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 € 1.216.969 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de six mois de € 25.306 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.

Bruxelles, le 20 août 2019

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl

Commissaire

représentée par



Joeri Klaykens*

Associé

*Agissant au nom d'une sprl

ANNEXE I : Tableaux de réconciliation des indicateurs de performance alternatifs EPRA au 30/06/2019¹

RÉSULTAT EPRA ◀

Résultat EPRA (€ 1 000)	30/06/2019	30/06/2018
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	25 305	19 683
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers* (en €)	4,27	3,99
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA	-3 182	-5 715
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-214	-25
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-795	0
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers	-2 173	-5 690
Résultat EPRA	22 124	13 968
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	4 938 870
Résultat EPRA par action (en €)	3,73	2,83

EPRA NAV ◀

EPRA NAV (€ 1 000)	30/06/2019	31/12/2018
NAV selon les états financiers	464 431	475 811
NAV par action selon les états financiers (en €)	78,4	80,3
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	48 761	34 936
(v.a.) Impôts différés	14 686	14 868
EPRA NAV	527 878	525 615
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NAV par action (en €)	89,07	88,7

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

EPRA NNAV (Valeur de l'Actif Triplement Net) (€ 1 000)	30/06/2019	31/12/2018
EPRA NAV	527 878	525 615
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-48 761	-34 936
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-3 419	-3 087
EPRA NNAV	475 698	487 592
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAV par action (en €)	80,3	82,3

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

EPRA NIR ◀ & EPRA TOPPED UP NIR ◀

EPRA NIR (Rendement Initial Net) & EPRA Topped up NIR (Rendement Initial Net Ajusté) (€ 1 000)		30/06/2019	31/12/2018
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		1 055 094	1 037 083
A exclure :			
Projets de développement		-11 795	-11 727
Immeubles disponibles à la location		1 043 299	1 025 356
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-	-
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		21 476	21 426
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	1 064 775	1 046 782
Revenus locatifs bruts annualisés		66 340	65 170
Charges immobilières annualisées		-9 655	-10 209
Revenus locatifs nets annualisés	A	56 685	54 961
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives		73	-257
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	56 758	54 704
EPRA NIR	A/B	5,32%	5,25%
EPRA Topped up NIR	C/B	5,33%	5,23%

EPRA TAUX DE VACANCE ◀ 2019

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		30/06/2019			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		159 978	108 931	189 439	456 749
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	2,19	0,19	1,09	3,47
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	33,36	4,18	29,76	67,30
EPRA Taux de vacance	A/B	6,56%	4,55%	3,66%	5,16%

EPRA TAUX DE VACANCE ◀ 2018

EPRA Taux de vacance (€ 1 000)		31/12/2018			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		167 070	108 931	184 605	460 606
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	2,93	0,20	0,70	3,83
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	33,33	4,18	29,30	66,81
EPRA Taux de vacance	A/B	8,79%	4,78%	2,39%	5,73%

EPRA COST RATIO ◀

EPRA Cost ratio (€ 1 000)		30/06/2019	31/12/2018
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-1 170	-2 492
Charges immobilières		-5 037	-8 749
Frais généraux de la société		-1 716	-2 798
Autres charges et revenus opérationnels		-7	-610
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-7 930	-14 649
Coûts directs de la vacance locative		838	907
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-7 092	-13 742
Revenus locatifs	C	32 377	56 209
EPRA Cost ratio (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-24,49%	-26,06%
EPRA Cost ratio (hormis la vacance locative directe)	B/C	-21,90%	-24,45%

ANNEXE II : Tableaux de réconciliation des autres indicateurs de performance alternatifs utilisés au 30/06/2019¹

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE ◀

Résultat sur Portefeuille (€ 1 000)		30/06/2019	30/06/2018
Résultat sur vente d'immeubles de placement		795	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		37	268
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille		177	-243
Résultat sur Portefeuille		1 009	25

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

Résultat Net – part du groupe (montant par action)		30/06/2019	30/06/2018
Résultat Net – part du groupe (€ 1 000)		25 305	19 683
Nombre d'actions enregistrées en circulation		5 926 644	4 938 870
Résultat Net – part du groupe par action		4,27	3,99

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)		30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)		464 431	475 811
Nombre d'actions enregistrées en circulation		5 926 644	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action		78,4	80,3

¹ 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/action)	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	464 431	475 811
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000)	1 076 865	1 058 509
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000)	1 055 094	1 037 083
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1 000)	21 771	21 426
TOTAL	486 202	497 237
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	5 926 644
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	82,0	83,9

VARIATION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS À PORTEFEUILLE CONSTANT (L-F-L) ◀

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	30/06/2019 vs. 30/06/2018	30/06/2018 vs. 30/06/2017
Revenus locatifs bruts en fin de période de reporting précédente (€ 1 000)	27 911	27 842
Variations 2018 – 2019 à exclure	2 111	83
- Variations suite à des acquisitions	2 447	3 878
- Variations suite à des désinvestissements	-336	-3 795
Revenus locatifs bruts à date de clôture de la période de reporting (€ 1 000)	32 402	27 911
Variation like for like (€ 1.000)	2 380	-14
Variation like for like (%)	8,5%	-0,1%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN ◀ EN %

Coût de financement moyen en %	30/06/2019	31/12/2018
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-12 418	-13 545
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-1 175	-1 095
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-13 593	-14 640
Encours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	580 259	564 746
Coût de financement moyen en %	2,34%	2,59%

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

Résultat global – part du groupe (montant par action)	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	25 305	19 683
Autres éléments du résultat global	-10 193	-601
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation lors de aliénation hypothétique d'immeubles de placement	0	
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	-10193	-601
Résultat global – part du groupe	15 113	19 083
Nombre d'actions enregistrées en circulation	5 926 644	4 938 870
Résultat global – part du groupe par action	2,55	3,86

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 le d'entreprises agréé Joeri Klaykens
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Stadim – Oerag – de Crombrugge & Partners
Surveillance	FSMA

CALENDRIER FINANCIER

21/08/2019	Rapport financier semestriel 2019
14/11/2019	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2019)
19/02/2020	Résultats annuels 2019 (31/12/2019)
30/03/2020	Rapport financier annuel 2019
18/05/2020	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2020)
18/05/2020	Assemblée annuelle des actionnaires
25/05/2020	Mise en paiement du dividende
20/08/2020	Rapport financier semestriel 2020

CONTACT RELATIONS INVESTISSEURS

Leasinvest Real Estate Management SA

MICHEL VAN GEYTE

CEO

T +32 3 238 98 77

E investor.relations@leasinvest.be

www.leasinvest.be



Ce rapport financier semestriel est disponible sur :

www.leasinvest.be - **investor relations** - **rapports** - **résultats semestriels**.

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

Concept en création : www.theimagecompany.be



Siège social
The Crescent
Route de Lennik 451
BE-1070 Bruxelles

Siège administratif
Schermersstraat 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