

LEASINVEST
REAL
ESTATE

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2011

INFORMATION RÉGLEMENTÉE ♦ SOUS EMBARGO JUSQU'AU 24/08/11 - 7.30H

Profil de l'entreprise

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : bureaux, immeubles logistiques et retail en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. La sicafi est cotée à Euronext Brussels et affiche une capitalisation boursière d'environ 256 millions d'euros (valeur au 22 août 2011).

Contenu

1	Déclaration des personnes responsables	2
2	Rapport de gestion intermédiaire	3
3	Chiffres clés	8
4	Rapport immobilier	10
	Marché immobilier	
	Composition du portefeuille immobilier	
	Analyse du portefeuille immobilier	
	Rapport d'expertise	
5	Etats financiers résumés	16
6	Rapport du commissaire	25
7	Leasinvest Real Estate en bourse	26

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 12, §2 DE L'AR DU 14/11/07

Monsieur J. L. Appelmans, 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.

Jean-Louis Appelmans
Représentant Permanent
Leasinvest Real Estate Management SA
Gérant statutaire

2011

Rapport de gestion intermédiaire

CHIFFRES CLÉS PREMIER SEMESTRE DE 2011

- L'actif net réévalué par action augmente de 65,60 euros au 30/06/10 à 67,74 euros au 30/06/11 (sur base du patrimoine en juste valeur) ;
- Résultat net (part du groupe) augmente à 2,57 euros par action (30/06/10 : 1,40 euro) principalement dû aux moins-values non réalisées inférieures sur le portefeuille immobilier) ;
- Résultat net courant (part du Groupe - exclus IAS 39, IAS 40 et éléments non récurrents) s'est maintenu à 2,92 euros par action pour le premier semestre de 2011 (30/06/10 : 2,90 euros) ;
- Le taux d'occupation diminue à 94,12% (31/12/10 : 97,45%) principalement suite à la vacance locative partielle de la phase 1 de Canal Logistics ;
- Premier utilisateur pour 7.200 m² partie de la phase 1 de Canal Logistics.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DE LA PÉRIODE 01/01/11-30/06/11

REPRISE DES BAUX COMMERCIAUX À NOSSEGEM DE REDEVCO RETAIL BELGIUM

Mi-janvier 2011 le bail commercial avec Redevco Retail Belgium a été terminé par consentement mutuel. Leasinvest Real Estate louait à Redevco Retail Belgium un parc retail situé à Nossegem, sous-loué à différentes enseignes retail importantes, telles que e.a. Brico, Leen Bakker, Blokker, Casa

et Tony Mertens. Ces sous-locataires sont dès lors devenus des locataires directs de Leasinvest Real Estate. A cet effet une compensation de 6,8 millions d'euros a été payée à Redevco Retail Belgium. Par conséquent Leasinvest Real Estate perçoit depuis le 1^{er} janvier 2011, sous circonstances inchangées, plus de 2 millions d'euros de revenus locatifs annuels au lieu des 0,9 millions d'euros antérieurement.

TRAVAUX DE RÉNOVATION THE CRESCENT EN 'GREEN INTELLIGENT BUILDING'

Fin 2011 The Crescent sera entièrement transformé en 'green intelligent building' et fera fonction de business center avec différentes facilités (catering, salles de réunion, etc.). L'objectif pour cet immeuble est d'atteindre un certificat 'BREEAM in use' avec un score 'very good'.

Différents contrats de service ont été conclus entre-temps. Sur base de la situation actuelle le taux d'occupation s'élevait à 40% fin juin 2011. En mai 2011 une garantie locative de 1,2 millions d'euros a été perçue pour cet immeuble.

RÉCEPTION NOUVEAU MAGASIN À DIEKIRCH

En mai 2011 l'extension du parc retail à Diekirch a été livrée endéans le délai et le budget prévus. Il s'agit d'une construction neuve d'un immeuble retail de 1.356 m², loué pour une période fixe de 12,5 ans au groupe allemand Siemes Schuhcenter. Pour cet immeuble une plus-value non réalisée de 1,2 millions d'euros a été comptabilisée au cours du deuxième trimestre de 2011.



BRIXTON BUSINESS PARK - BRUSSEL (NOSSEGEM)



THE CRESCENT - BRUXELLES (ANDERLECHT)

EVOLUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES ARCHIVES NATIONALES À BRUGES

Le projet de construction des nouvelles archives nationales à Bruges, commencé fin 2010 se déroule selon les plans. La reprise du projet par Leasinvest Real Estate est prévue fin octobre 2012 après la réception provisoire des archives nationales et le début du bail fixe de 25 ans avec le gouvernement fédéral représenté par la Régie des Bâtiments.

RÉCEPTION BUSINESS CENTER TORENHOF À MERELBEKE

La rénovation de la ferme château Torenhof située à Merelbeke a été terminée au cours du deuxième trimestre de 2011. Une activité de business center sera démarrée pour fin 2011.

AUGMENTATION DE LA PARTICIPATION DANS RETAIL ESTATES

Dans le cadre d'une augmentation de capital réalisée par la sicafi Retail Estates SA le 27/06/11 suite à la scission partielle de FUN Belgium SA, Leasinvest Real Estate a acquis une partie de ses actions nouvellement créées (81.783 actions, soit 1,41% du total actuel du capital-actions de Retail Estates SA). Cette acquisition s'est réalisée au prix d'émission de la scission partielle, soit 48,91 euros, défini sur base du cours moyen de clôture de l'action Retail Estates au cours des 30 jours précédant l'émission, moins le montant net du dividende mis en paiement par Retail Estates le 5 juillet dernier (2,295 euros).

EVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA PÉRIODE 01/01/11-30/06/11

REPRISE DE LA PARTICIPATION D'EXTENSA GROUP SA DANS RETAIL ESTATES

Le 08/07/11 Leasinvest Real Estate a repris la participation existante d'Extensa Participations II Sàrl (Extensa) de 173.072 actions (3,21%) dans Retail Estates SA au prix de 48,91 euros par action.

Comme Extensa est une filiale à 100% d'Extensa Group SA, à son tour filiale à 100% d'Ackermans & van Haaren, étant le promoteur de Leasinvest Real Estate, cette transaction ressort à l'application de l'article 18 de l'AR relatif aux sicafis (prévention de conflits d'intérêt). Pour plus d'information à ce sujet, nous nous référons au communiqué de presse sur le site internet www.leasinvest.be (investisseurs - communiqués occasionnels - 'Leasinvest RE reprend la participation d'Extensa dans Retail Estates').

Le 09/08/11 25.966 actions Retail Estates additionnelles ont été acquises en bourse.

Avec sa participation existante et les différentes acquisitions précitées, Leasinvest Real Estate possède actuellement une participation globale de 7,39% dans la sicafi Retail Estates SA.



ARCHIVES NATIONALES - BRUGES (ARCHITECTES SALENS)



TORENHOF - MERELBEKE

PROLONGATION D'UN CONTRAT DE LOCATION EN LOGISTIQUE À ANVERS

A Kontich (Anvers) le locataire actuel prolonge le contrat de location pour un site logistique et les bureaux y attenants d'environ 23.700 m². Le contrat de location actuel, qui vient à échéance fin décembre 2011, a été prolongé anticipativement pour une période de location fixe jusque fin décembre 2016. Ce contrat de location représente 3,04% du portefeuille immobilier consolidé (projets de développement inclus).

CONCLUSION DU PREMIER CONTRAT DE LOCATION EN LOGISTIQUE POUR LA PHASE 1 DE CANAL LOGISTICS À BRUXELLES

Le contrat avec Cameleon/Famous Clothes pour la 1^{ère} phase existante de Canal Logistics située à Neder-over-Heembeek (Bruxelles) concerne une première location sur ce site pour 7.200 m² d'entrepôts (avec une option jusque 10.000 m²). Le contrat de location prend cours le 30 septembre 2011 et a été conclu sur base d'une période de location fixe de 6-9 ans. Cameleon est un acteur important dans la vente privée de vêtements, accessoires et articles de décoration dans le Benelux, et utilisera cet immeuble comme plateforme logistique pour l'approvisionnement de ses activités e-commerce en Belgique.

La 1^{ère} phase globale de Canal Logistics (www.canallogistics.be), acquise en mars 2010, dont la garantie locative du vendeur est venue à échéance début avril 2011, représente 2,88% du portefeuille immobilier consolidé (projets de développement inclus). L'échéance de cette garantie locative a un impact

négatif sur le taux d'occupation, partiellement compensé par cette première location, qui prend cours à partir du 30 septembre 2011. Par conséquent, 25% de la partie logistique de cette 1^{ère} phase (27.682 m²), ou potentiellement 36% lors de l'exécution de la possibilité d'extension est loué.

Cette première location sur la phase 1 de Canal Logistics, peu de temps après l'échéance de la garantie locative prouve l'attrait de ce site logistique, également pour d'autres futurs utilisateurs.

RÉCEPTION PROVISoire DE LA PHASE 2 DE CANAL LOGISTICS

Les travaux de construction de la phase 2 de l'immeuble logistique d'une superficie de 20.640 m² d'entrepôts et 2.500 m² de bureaux ont été terminés début juillet 2011. En 2007 des accords concrets ont été conclus avec le promoteur en ce qui concerne la réception provisoire et la conclusion de cette phase 2, prévue pour fin août 2011. Une garantie locative de 11 1/2 mois (idem que pour la phase 1) a été convenue avec le promoteur.

Canal Logistics est un nouveau centre logistique 'state-of-the-art', situé idéalement le long du Canal maritime de Bruxelles à l'Escaut et juste à 10 minutes du centre-ville de Bruxelles et de l'aéroport de Zaventem. Les 2 phases comprennent un total de 48.340 m² de logistique et 2.500 m² de bureaux.



CANAL LOGISTICS - BRUXELLES

CORPORATE GOVERNANCE

NOMINATION DE 3 NOUVEAUX ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS AU NIVEAU DU GÉRANT STATUTAIRE

Au niveau du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, c.à.d. Leasinvest Real Estate Management SA, le 16/05/11, trois nouveaux administrateurs indépendants ont été nommés, qui répondent aux critères d'indépendance de l'article 526 ter du Code des Sociétés :

- ◆ **Michel Eeckhout**, CEO de Delhaize Belgique et Luxembourg
- ◆ **Mark Leysen**, CEO de vanbreda Risk & Benefits
- ◆ **Starboard bvba**, représentée par **Eric Van Dyck**, CEO de Redevco Retail Belgium

Ces trois administrateurs remplacent 3 des 4 administrateurs indépendants, dont le mandat a atteint, en juin 2011, le délai légal maximal de 12 ans, soit, Monsieur Bernard de Gerlache de Gomery, Monsieur Marc Van Heddeghem et Monsieur Eric De Keuleneer.

Par conséquent le conseil d'administration du gérant statutaire est actuellement composé comme suit :

- ◆ **Luc Bertrand**, président
- ◆ **Jan Suykens**
- ◆ **Jean-Louis Appelmans**, administrateur délégué
- ◆ **Kris Verhellen**
- ◆ **Consuco SA**, ayant pour représentant permanent **Alfred Bouckaert**
- ◆ **SiriusConsult BVBA**, ayant pour représentant permanent **Thierry Rousselle**
- ◆ **Guy van Wymersch-Moons**
- ◆ **Christophe Desimpel**, administrateur indépendant
- ◆ **Michel Eeckhout**, administrateur indépendant
- ◆ **Mark Leysen**, administrateur indépendant
- ◆ **Starboard BVBA**, ayant pour représentant permanent **Eric Van Dyck**, administrateur indépendant

Leur mandat prendra fin immédiatement après l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2014.

MODIFICATION DES STATUTS

L'assemblée générale extraordinaire du 16/05/11 a approuvé toutes les modifications des statuts proposées, y inclus celles pour adapter les statuts (a) au nouvel Arrêté Royal relatif aux sicafis d.d. 07/12/10 ('AR sur les sicafis') et (b) à la nouvelle législation sur l'exercice de certains droits des actionnaires dans des sociétés cotées (la 'loi droits des actionnaires'), ainsi que quelques autres modifications des statuts.

Le nouveau texte coordonné des statuts est disponible sur le site internet de la société www.leasinvest.be (version officielle néerlandaise).

SEUIL DE 3% POUR LES NOTIFICATIONS DE TRANSPARENCE

Conformément à l'article 18 §1 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des sociétés cotées, il est communiqué que l'assemblée générale extraordinaire a adopté un seuil additionnel de 3% pour les notifications de transparence, outre les seuils légaux déjà repris dans les statuts de 5% et des multiples de 5%.

APERÇU DES TRANSACTIONS PRINCIPALES AVEC DES PARTIES LIÉES

Au cours de la période 01/01/11-30/06/11, aucune transaction n'a eu lieu avec des parties liées qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate.

Pour le commentaire sur la transaction en actions Retail Estates avec Extensa Participations II Sàrl nous nous référons au communiqué de presse sur le site internet www.leasinvest.be.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES POUR LES MOIS RESTANTS DE L'EXERCICE

Pour un aperçu des principaux risques et incertitudes, nous nous référons à la note 5 (gestion des risques financiers) des états financiers résumés.

RACHAT D' ACTIONS PROPRES

Leasinvest Real Estate n'a pas acquis d'actions propres au cours de la période 01/01/11-30/06/11. Sur une base consolidée Leasinvest Real Estate détient 16.538 actions propres en portefeuille au 30/06/11 (idem 31/12/10). Celles-ci ont une valeur comptable totale de 1.045.928 euros, avec une valeur au pair par action de 10,99 euros.

PRÉVISIONS DE L'EXERCICE

Les désinvestissements importants en 2010, non compensés jusqu'à présent par des investissements additionnels, ont un effet négatif sur le niveau des loyers et du résultat net courant pour 2011. Cependant, le conseil d'administration s'attend à pouvoir maintenir le dividende 2011 en ligne avec celui de 2010.



Chiffres clés

PORTEFEUILLE IMMOBILIER ⁽¹⁾

	30/06/11	31/12/10
Juste valeur (1.000 euros) ^{(2)/(4)}	503.718	494.203
Valeur d'investissement (1.000 euros) ^{(3)/(4)}	516.730	506.550
Rendement locatif sur base de la juste valeur ⁽⁵⁾	7,33%	7,41%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement ⁽⁵⁾	7,15%	7,22%
Taux d'occupation ^{(5)/(6)}	94,12%	97,45%

- (1) Le patrimoine immobilier se compose tant des immeubles en exploitation que des projets de développement, repris dans la rubrique du bilan 'immeubles de placement', que des immeubles destinés à la vente repris dans la rubrique du bilan 'Actifs détenus en vue de la vente'.
- (2) La 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 selon les normes IFRS.
- (3) La valeur d'investissement est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits.
- (4) Juste valeur et valeur d'investissement telles qu'estimées par les experts immobiliers Cushman & Wakefield / Winssinger et Associés.
- (5) Pour le calcul du rendement locatif et du taux d'occupation, uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.
- (6) Le taux d'occupation est calculé sur base de la valeur locative estimée.



MOTSTRAAT - MALINES

RÉSULTATS CLÉS

(en 1.000 euros)	30/06/11	30/06/10
Revenus locatifs	19.069	19.982
Résultat d'exploitation ⁽¹⁾	13.302	10.233
Résultat net courant, part du groupe ⁽²⁾	11.650	11.571
Résultat sur portefeuille, part du groupe	-2.450	-6.300
Résultat net, part du groupe	10.255	5.601
Cash flow net, part du groupe ⁽³⁾	11.203	11.918

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION ⁽⁴⁾

(en euro)	30/06/11	30/06/10
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions participant au résultat de la période (#)	3.996.294	3.996.294
Revenus locatifs	4,77	5,00
Résultat d'exploitation ⁽¹⁾	3,33	2,56
Résultat net courant, part du groupe ⁽²⁾	2,92	2,90
Résultat sur portefeuille, part du groupe	-0,61	-1,58
Résultat net, part du groupe	2,57	1,40
Cash-flow net, part du groupe ⁽³⁾	2,80	2,98

(1) Résultat net sans résultat financier et impôts.

(2) Le résultat net moins le résultat sur portefeuille, moins les variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non efficaces, et moins les éléments non récurrents.

(3) Cash-flow net : résultat net moins tous les éléments non monétaires, parmi lesquels les amortissements, réductions de valeur sur créances commerciales, additions à et prélèvements sur les provisions, variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non efficaces et variations de la juste valeur des immeubles de placement.

(4) Les données par action sont calculées sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période. Ceci correspond au nombre d'actions émises moins le nombre d'actions propres sur une base consolidée.

Au 30/06/11 et 30/06/10 Leasinvest Real Estate avait, sur une base consolidée, un total de 16.538 actions propres en portefeuille, soit 0,41%.

INFORMATION GÉNÉRALE

	30/06/11	31/12/10
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions participant au résultat de la période (#)	3.996.294	3.996.294
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (en euro)		
- sur base de la juste valeur	67,74	68,92
- sur base de la valeur d'investissement	71,00	72,08
Taux d'endettement AR 07/12/10 (%)	46,72%	44,13%

Rapport immobilier



MARCHÉ IMMOBILIER DU PREMIER SEMESTRE DE 2011¹

MARCHÉ DE BUREAUX AU LUXEMBOURG

Globalement, la première moitié de 2011 était beaucoup plus favorable que la même période en 2010. Ceci prouve que le marché reprend quelque peu. Après un 1^{er} trimestre stable, le 2^{ème} trimestre de 2011 était nettement meilleur pour le marché de bureaux au Grand-Duché de Luxembourg.

Le take-up de bureaux au Luxembourg au cours des six premiers mois de 2011 a augmenté de 42% comparé à la même période de l'année passée et s'élevait à 75.334 m² (30/06/10 : 53.000 m²), dont le take-up de bureaux au cours du 2^{ème} trimestre représentait le double du take-up au cours du 1^{er} trimestre de 2011. Les 'prime rents' s'élevaient à 40 euros/m²/mois pour les meilleures localisations (p.e. CBD) et étaient stables pour le reste du pays. Le taux de vacance s'est amélioré à 6,3% à la fin du 2^{ème} trimestre de 2011 (30/06/10 : > 7%) avec seulement 5% au CBD et au Kirchberg.

Le marché d'investissement pour le premier semestre de 2011 a triplé comparé à l'année passée et s'élevait à 112 millions d'euros (30/06/10 : < 40 millions d'euros).



MARCHÉ DE BUREAUX EN BELGIQUE

Le take-up de bureaux à Bruxelles au cours des six premiers mois de 2011 a atteint moins que la moitié comparé à la même période de l'année passée et s'élevait à environ 113.600 m² (30/06/10 : 245.000 m²). Les 'prime rents' étaient relativement stables et fluctuaient entre 275 euros/m²/an et 295 euros/m²/an. Le taux de vacance a légèrement diminué à 11,3% comparé à 12% au cours de la même période de l'année passée. Le marché d'investissement s'élevait à 421 millions d'euros et a augmenté de 67% comparé au premier semestre de 2010. Ceci prouve que pour les produits qualitatifs le marché reprend, sans pour autant atteindre les niveaux d'investissement d'avant la crise économique.

MARCHÉ LOGISTIQUE ET SEMI-INDUSTRIEL EN BELGIQUE

Le take-up d'immobilier logistique a repris au cours du 1^{er} trimestre de 2011. L'évolution de ce marché locatif précède le marché locatif de bureaux, actuellement toujours sombre. Cette meilleure tendance est également démontrée par e.a. quelques transactions locatives importantes de Leasinvest Real Estate conclues début juillet 2011 pour son site logistique à Anvers et une première location dans la phase 1 de Canal Logistics.

Les 'prime rents' s'élèvent à environ 50 euros/m²/an et se sont relativement maintenues.

Le marché d'investissement en immobilier logistique reste relativement faible et très limité en comparaison avec la période avant la crise financière.

¹ Sources : Property Partners Research Q1 & Q2 2011 (Luxembourg), BNP Paribas Real Estate City Report Brussels Office H1 2011 & Cushman & Wakefield.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

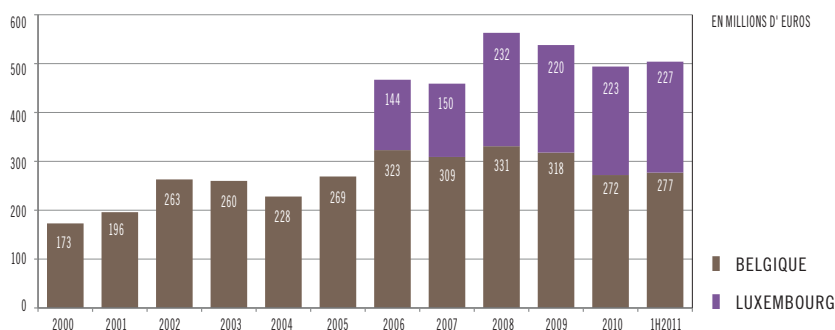
	Juste valeur (millions d'euros)	Valeur d'investissement (millions d'euros)	Part du portefeuille (%) < juste valeur	Loyers contractuels (millions d'euros/ans)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rendement locatif < valeur d'investissement (%)	Taux d'occupation (%)
Belgique	270,94	278,00	53,8%	20,60	7,60	7,41	89,34
Grand-Duché de Luxembourg	226,52	232,31	45,0%	15,88	7,01	6,84	99,00
Immeubles en exploitation	497,46	510,31	98,8%	36,48	7,33	7,15	94,12
Projets Belgique	6,26	6,42	1,2%				
Projets Luxembourg	0,00	0,00	0,0%				
Total immeubles de placement	503,72	516,73	100%				

RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLES

	Juste valeur (millions d'euros)	Valeur d'investissement (millions d'euros)	Part du portefeuille (%) < juste valeur	Loyers contractuels (millions d'euros/ans)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rendement locatif < valeur d'investissement (%)	Taux d'occupation (%)
Bureaux							
Bureaux Bruxelles	102,21	104,77	20,3	8,23	8,05	7,86	94,0
Bureaux reste de la Belgique	40,15	41,15	8,0	2,93	7,30	7,12	100,0
Bureaux Grand-Duché de Luxembourg	138,41	142,00	27,5	9,37	6,77	6,60	98,0
Total bureaux	280,77	287,92	55,8	20,53	7,31	7,13	97,0
Logistique/Semi-industriel							
Logistique/Semi-industriel Belgique	97,44	100,15	19,3	7,40	7,59	7,39	84,0
Logistique/Semi-industriel Grand- Duché de Luxembourg	20,28	20,79	4,0	1,44	7,10	6,93	100,0
Total Logistique/Semi-industriel	117,72	120,94	23,3	8,84	7,51	7,31	96,1
Retail							
Retail Belgique	31,15	31,93	6,2	2,04	6,55	6,39	100,0
Retail Grand-Duché de Luxembourg	67,82	69,52	13,5	5,06	7,46	7,28	100,0
Total retail	98,97	101,45	19,7	7,10	7,17	7,00	100,0
Immeubles en exploitation	497,46	510,31	98,8	36,48	7,33	7,15	94,1
Projets Belgique	6,26	6,42	1,2				
Projets Grand-Duché de Luxembourg	0,00	0,00	0,0				
Total immeubles de placement	503,72 ⁽¹⁾	516,73	100				

(1) La différence avec la juste valeur telle que reprise dans le rapport de l'expert immobilier Cushman & Wakefield 503,83 millions d'euros) provient e.a. d'un calcul différent des frais de mutation forfaitaires de l'immeuble rue Lusambo à Forest. L'expert a tenu compte de frais de mutation à concurrence de 2,5%, tandis que dans les comptes annuels consolidés, pour des raisons de consistance avec les périodes antérieures, 10% a encore été appliqué (voir les règles d'évaluation dans le rapport financier annuel 2010, page 84).

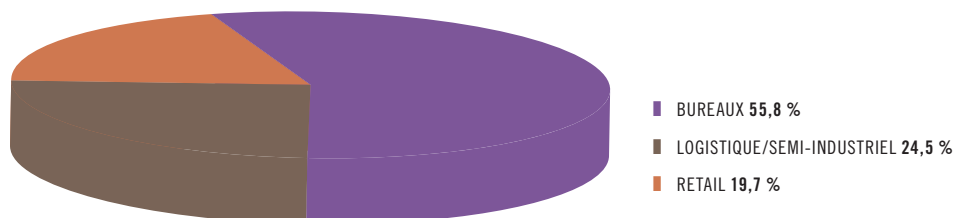
EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR



La juste valeur des immeubles de placement (projets de développement inclus) a augmenté à 504 millions d'euros au 30/06/11 comparé aux 494 millions d'euros au 31/12/10. L'augmentation de valeur du portefeuille belge de 272 millions d'euros (31/12/10) à 277 millions d'euros est principalement la suite de la reprise des contrats retail de Redevco Retail Belgium concernant le parc retail situé à Nossegem d'une part, et la diminution de la valeur des immeubles par l'expert immobilier indépendant d'autre part. La juste valeur du portefeuille luxembourgeois a également augmenté au 30/06/11, de 223 millions d'euros au 31/12/10 à 227 millions d'euros au 30/06/11, principalement suite à l'incorporation du magasin à Diekirch. La Belgique et le Luxembourg représentent respectivement 55% et 45% du portefeuille immobilier (projets de développement inclus).

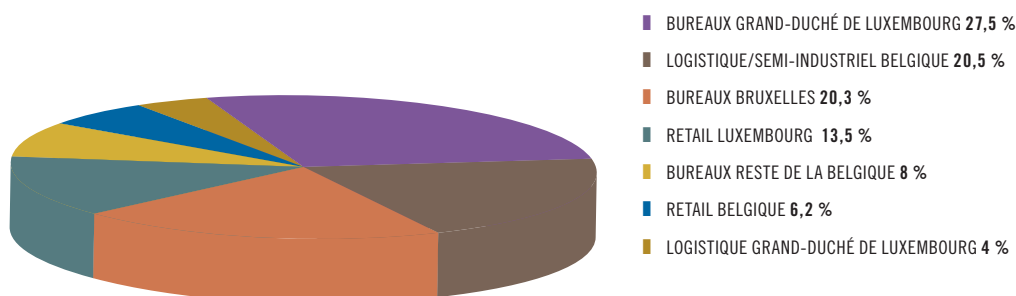
ANALYSE DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

TYPE D'IMMEUBLES



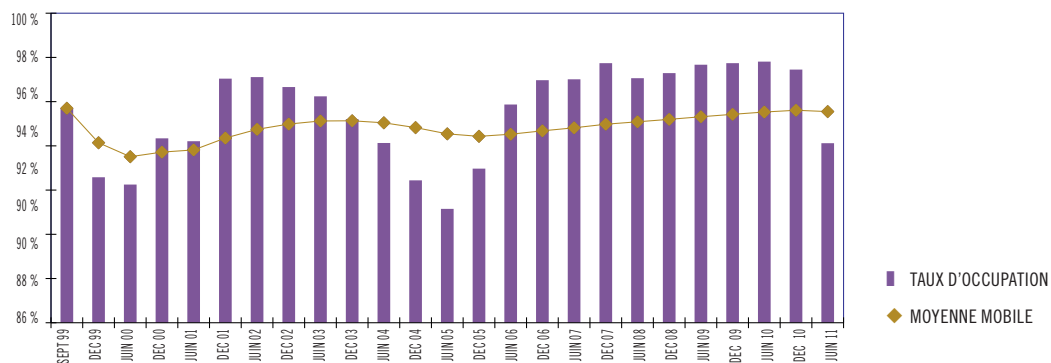
Le portefeuille immobilier (projets de développement inclus) de Leasinvest Real Estate (sur base de la juste valeur) a une répartition équilibrée en matière de type d'immeubles. L'importance des bureaux dans le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate est de 55,8%, suivi par 24,5% de logistique et 19,7% de retail.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE



Par la vente de bureaux en Belgique en 2010 la partie bureaux au Grand-Duché de Luxembourg est devenue le plus grand secteur du portefeuille total avec 27,5% ou 138,4 millions d'euros. En second lieu nous retrouvons les immeubles logistiques en Belgique (projets de développement inclus) avec 103,7 millions d'euros (20,5% du portefeuille), suivis par la partie bureaux à Bruxelles à concurrence de 102,2 millions d'euros ou 20,3% du portefeuille total. Le retail au Grand-Duché de Luxembourg est quatrième avec 13,5% ou 67,8 millions d'euros.

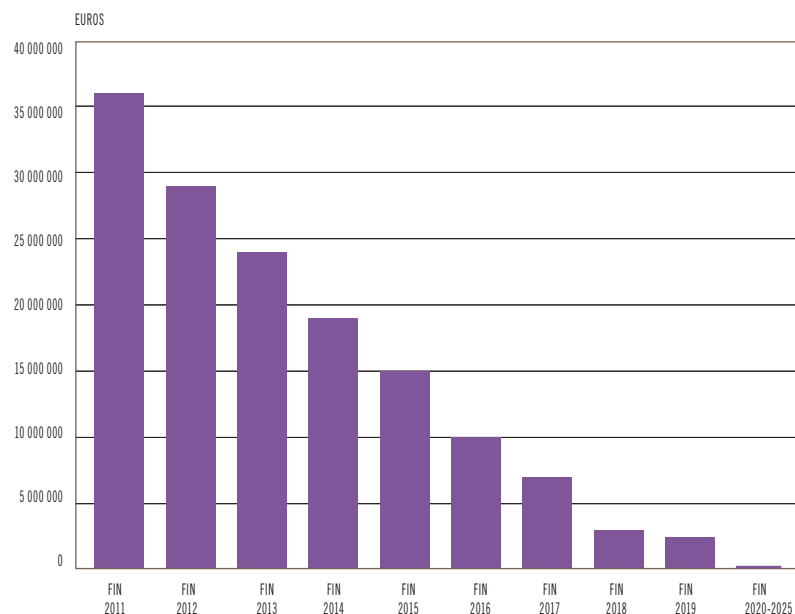
TAUX D'OCCUPATION



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

Au 30/06/11 le taux d'occupation s'élevait à 94,12% (97,45% au 31/12/10). Ce taux d'occupation plus bas est principalement la suite de la vacance locative partielle de la phase 1 de Canal Logistics.

DURÉE RÉSIDUELLE ET REVENUS LOCATIFS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT



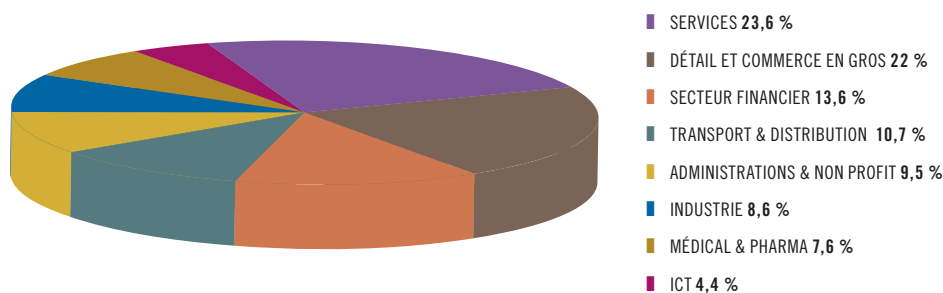
Le graphique a été établi sur base de la première possibilité de résiliation des baux actuels sur base des loyers contractuels. 49,1% des loyers contractuels sur base annuelle viennent à échéance endéans les 3 ans.

En 2011 4,6 millions d'euros venaient à échéance, dont actuellement 48% a été prolongé et 52% a été résilié. Pour ces immeubles où des contrats ont été résiliés, ou qui sont vacants, des contacts sont établis afin d'attirer de nouveaux locataires. Les principales raisons sont la vacance locative de la phase 1 de Canal Logistics à partir de 04/2011 et la vacance locative partielle attendue dans l'immeuble The Crescent.

Il y a des possibilités de résiliation importantes en 2012, soit 17,1%, 11,6% en 2013 et 11,5% en 2014.

Le portefeuille de Leasinvest Real Estate comprend principalement des acteurs du secteur privé et en moindre mesure du secteur public. Ceci a pour conséquence que les sociétés désirent des contrats plus flexibles avec des durées fixes moins longues, soit les contrats classiques 3/6/9. La durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 3,9 ans (31/12/10 : 3,9 ans).

TYPE DE LOCATAIRES



Le portefeuille de Leasinvest Real Estate se focalise plutôt sur le secteur privé que sur le secteur public. Les principaux secteurs du portefeuille sont : les services (24%), le détail et commerce en gros (22%), le secteur financier (14%), transport/distribution (11%), administrations & non profit (10%) et l'industrie (9%). Au Grand-Duché de Luxembourg le secteur financier représente 90% de notre portefeuille.

RAPPORT D'EXPERTISE¹

ACTUALISATION AU 30 JUIN 2011 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate CVA en date du 30 juin 2011.

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 sur base des points de comparaison qui étaient 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 (Bruxelles, Zaventem, Malines, Anvers, Tongeren et Meer) et au Grand-Duché de Luxembourg.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur le disponible) est supérieure de 6,10% au loyer de marché estimé (respectivement 8,97% et 4,34% pour le portefeuille Belge et le portefeuille du Grand-Duché du Luxembourg).
3. Le taux d'occupation² de l'ensemble du portefeuille (y compris les projets) s'élève à 94,12% (respectivement 89,34% et 99,00% pour le portefeuille Belge et le portefeuille du Grand-Duché du Luxembourg).
4. Deux propriétés ont été réceptionnées en Q2 2011. Il s'agit en premier lieu de la rénovation du Torenhof de 1.565 m²

et 40 emplacements de voitures à côté de l'Access Park à Merelbeke. Il est prévu d'aménager le site en un grand Business Center dont la valeur nette estimée est de 2.880.000 euros. En deuxième lieu, il s'agit de Siemes Shuhcenter, un magasin de périphérie de 1.356 m² à Diekirch au Luxembourg (à côté de Batiself) dont la valeur nette estimée est de 3.170.000 euros.

5. En Q1 2011 les contrats que Redevco avait dans les unités 4/5/6 du Brixton Business Park et courants jusqu'en 2018, ont été rachetés. C'était un arrangement historique dans lequel Redevco devait payer des loyers faibles jusqu'en avril 2018 en échange d'un réaménagement du site. Par la suite Redevco pouvait prendre une marge sur les sous-locations en compensation.

Tous les contrats actuels de Redevco avec ses sous-locataires seront intégralement repris par Leasinvest RealEstate.

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2011, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

1. une valeur d'investissement de 516.730.000 euros (cinq cent seize millions sept cent trente mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de 284.420.000 euros et 232.310.000 euros pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois; et
2. une juste valeur de 503.830.000 euros (cinq cent et trois millions huit cent trente mille euros), avec respectivement une juste valeur de 277.330.000 euros et 226.500.000 euros pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois.

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global (excepté les projets) en termes de valeur d'investissement est de 7,15% (respectivement 7,41% et 6,84% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,33% (respectivement 7,60% et 7,01% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois).

CUSHMAN & WAKEFIELD

¹ Le rapport d'expertise à été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield et Winssinger & Associés.

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

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ RÉSUMES

(en 1.000 euros)	Note	30/06/11	30/06/10
(+) Revenus locatifs		19.069	19.982
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés			
(+/-) Charges relatives à la location		26	0
RESULTAT LOCATIF NET	2	19.095	19.982
(+) Récupération de charges immobilières		13	210
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loué		1.438	1.873
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-4	-79
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-1.438	-1.873
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location		-142	-9
RESULTAT IMMOBILIER		18.962	20.105
(-) Frais techniques		-458	-665
(-) Frais commerciaux		-180	-364
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		-249	-196
(-) Frais de gestion immobilière		-1.349	-1.431
(-) Autres charges immobilières		-108	-108
CHARGES IMMOBILIERES		-2.344	-2.763
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		16.618	17.342
(-) Frais généraux de la société		-767	-873
(+/-) Autres charges et revenus d'exploitation		-99	64
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		15.752	16.533
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	0
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-2.450	-6.300
RESULTAT D'EXPLOITATION		13.302	10.233
(+) Revenus financiers		2.353	192
(-) Charges d'intérêts		-3.849	-4.137
(-) Autres charges financières		-1.416	-1.063
RESULTAT FINANCIER		-2.912	-5.008
RESULTAT AVANT IMPOT		10.390	5.225
(+/-) Impôts de sociétés		-133	-93
(+/-) Exit tax		0	470
IMPOT		-133	377
RESULTAT NET		10.257	5.602
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		2	1
Part du groupe		10.255	5.601

RÉSULTATS PAR ACTION

(en euros)	30/06/11	30/06/10
Résultat par action, part du groupe ⁽¹⁾	2,57	1,40
Résultat par action diluée, part du groupe ⁽¹⁾	2,57	1,40

(1) Résultat net, part du groupe, divisé par le nombre d'actions participant au résultat de la période.

BASE DE PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Leasinvest Real Estate présente ses comptes annuels consolidés conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) et interprétations IFRIC en vigueur au 30/06/11, tels qu'approuvés par la Commission Européenne. Les principes et méthodes sont inchangées par rapport aux comptes annuels clôturés au 31/12/10.

Les résultats consolidés du premier semestre se clôturant au 30/06/11 sont rédigés conformément à la norme IAS 34 'Information financière intermédiaire'.

COMMENTAIRE SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Les **revenus locatifs** (19,1 millions d'euros) ont subi une diminution de 4,6% par rapport au 30/06/10 (20 millions d'euros) suite aux désinvestissements de l'Axxes Business Park et Avenue Louise 250 au cours du second semestre de 2010. Fin mai 2011 une compensation de 1,2 million d'euros a été perçue dans le cadre de l'immeuble ex-L'Oréal/The Crescent. Le taux d'occupation plus bas s'élevait à 94,12% (30/06/10 : 97,81%), principalement suite à la vacance locative de la phase 1 de Canal Logistics. Ce dernier site représente 2,88% du portefeuille immobilier (projets de développement inclus). Par la première location récente à Cameleon/Famous Clothes SA le taux d'occupation sur la phase 1 devrait légèrement augmenter à partir du 30 septembre 2011 puisque 25% de la partie logistique de la phase 1 (27.682 m²) sera loué, soit 36% dans le futur, lors de l'exécution de la possibilité d'extension.

Les **charges immobilières** ont diminué de 2,8 millions d'euros au 30/06/10 à 2,3 millions d'euros au 30/06/11 suite aux frais commerciaux et techniques inférieurs.

Sous la rubrique **variations de la juste valeur des immeubles de placement** une moins-value non réalisée inférieure de -2,5 millions d'euros est comptabilisée par rapport aux -6,3 millions d'euros au

30/06/10. Cette moins-value est e.a. la suite de frais de rénovation activés pour le business center The Crescent à Anderlecht (1,4 millions d'euros), qui n'ont été que partiellement compensés par une plus-value non réalisée de 1,2 millions d'euros sur la réception du magasin à Diekirch (Luxembourg) au cours du deuxième trimestre de 2011.

Par les taux d'intérêt de marché croissants la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non efficaces (conformément à l'IAS 39) a connu une variation positive d'1,7 million d'euros au 30/06/11, comprise dans la rubrique **revenus financiers**. Un an plus tôt il s'agissait encore d'une variation négative de -0,6 million d'euros (comprise dans la rubrique autres charges financières). Faisant abstraction de l'IAS 39 le **résultat financier** (négatif) a augmenté de -4,4 millions d'euros à -4,6 millions d'euros suite aux primes payées pour de nouvelles couvertures (0,8 million d'euros) et des 'commitment fees' supérieurs (0,1 million d'euros) suite à une utilisation moindre des crédits disponibles. Le coût de financement moyen (IAS 39 et primes des couvertures exclus, marges bancaires inclus) au 30/06/11 a augmenté à 3,79% par rapport à 3,36% au 30/06/10.

Le **résultat net, part du groupe**, s'est clôturé à 10,3 millions d'euros (soit 2,57 euros par action¹) comparé aux 5,6 millions d'euros (soit 1,4 euro par action au 30/06/10). La performance améliorée par rapport au 30/06/10 est, dans une large mesure, la conséquence de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (une amélioration à concurrence de 3,85 millions d'euros) et de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non efficaces (une amélioration à concurrence de 2,2 millions d'euros).

Le **résultat net courant, part du groupe**, soit le résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille, des variations de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt non efficaces et des éléments non récurrents, s'est maintenu à 11,7 millions d'euros, soit 2,92 euros par action, contre 11,6 millions d'euros, soit 2,90 euros par action au 30/06/10.

¹ Toutes les données sur les résultats par action sont calculées sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période.

BILAN CONSOLIDÉ

(en 1.000 euros)	Note	30/06/11	31/12/10
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS		511.321	498.839
Immobilisations incorporelles		3	4
Immeubles de placement (incl. projets de développement)	3	503.718	494.203
Autres immobilisations corporelles		1.155	25
Actifs financiers non courants		6.445	4.607
ACTIFS COURANTS		19.965	15.136
Actifs détenus en vue de la vente	3	0	0
Actifs financiers courants		10.180	5.435
Créances commerciales		6.574	5.685
Créances fiscales et autres actifs courants		758	960
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2.067	2.840
Comptes de régularisation		386	216
TOTAL DE L'ACTIF		531.286	513.975
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	cfr. tableau des variations des capitaux propres	270.717	275.411
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE		270.712	275.408
Capital		44.128	44.128
Primes d'émission		70.622	70.622
Actions propres (-)		-1.046	-1.046
Réserves		152.710	154.829
Résultat		10.255	14.266
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-7.246	-7.246
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers		1.289	-145
sur actifs financiers disponibles à la vente		1.257	497
sur instruments financiers dérivés		32	-642
INTERETS MINORITAIRES		5	3
PASSIFS		260.569	238.564
PASSIFS NON COURANTS		186.465	142.360
Provisions			
Dettes financières non courantes		182.766	138.000
Autres passifs financiers non courants		3.699	3.986
Autres passifs non courants			374
PASSIFS COURANTS		74.104	96.204
Provisions		0	0
Dettes financières courantes		56.825	81.837
Dettes commerciales et autres dettes courantes		6.161	4.517
Autres passifs courants		2.442	2.091
Comptes de régularisation		8.676	7.759
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		531.286	513.975

COMMENTAIRE SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Par rapport à la fin de l'exercice précédent les **immeubles de placement** (projets de développement inclus) ont augmenté de 494,2 millions d'euros à 503,7 millions d'euros. Mi-janvier 2011 le bail avec Redevco Retail Belgium a été terminé par consentement mutuel, suite auquel Leasinvest Real Estate loue directement le parc retail à Nossegem. Une compensation de 6,8 millions d'euros a été payée. Le rendement locatif brut a diminué à 7,33% (31/12/10 : 7,41%) suite à la vacance locative de la phase 1 de Canal Logistics.

Les **actifs financiers courants** ont augmenté de 5,4 millions d'euros à 10,2 millions d'euros suite à la reprise fin juin 2011 des actions

Retail Estates SA nouvellement créées à concurrence de 4 millions d'euros dans le cadre de la scission partielle de FUN Belgium SA.

Les **capitaux propres, part du groupe** (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à 270,7 millions d'euros, soit 67,74 euros par action à la fin du 1^{er} semestre de 2011 par rapport aux 262,1 millions d'euros, soit 65,60 euros par action au 30/06/10.

Le **taux d'endettement** (calculé conformément à l'AR du 07/12/10) à légèrement augmenté de 44,13% au 31/12/10 à 46,72% au 30/06/11.

VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION

(en euros)	30/06/11	30/06/10
Valeur de l'actif net par action (juste valeur)	67,74	65,60
Valeur de l'actif net par action (valeur d'investissement)	71,00	69,21

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en 1.000 euros)	Capital	Primes d'émission	Actions propres (-)	Réserves + Résultat	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	Intérêts minoritaires	Total des Capitaux Propres
Bilan au 31 décembre 2009	44.128	70.622	-1.046	170.815	-8.129	-1.466	274.924	-6	274.918
Distribution dividende exercice 2009				-15.986			-15.986		-15.986
Résultat 1 ^{er} semestre 2010 (6 mois)				5.601	-641	-1.746	3.214		3.214
Bilan au 30 juin 2010	44.128	70.622	-1.046	160.429	-8.770	-3.212	262.152	-6	262.146
Résultat 2 ^{ème} semestre 2010 (6 mois)				8.665	1.524	3.067	13.256	9	13.265
Bilan au 31 décembre 2010	44.128	70.622	-1.046	169.095	-7.246	-145	275.408	3	275.411
Distribution dividende exercice 2010				-16.385			-16.385		-16.385
Résultat 1 ^{er} semestre 2011 (6 mois)				10.255	0	1.434	11.689	2	11.691
Bilan selon IFRS au 30 juin 2011	44.128	70.622	-1.046	162.965	-7.246	1.289	270.712	5	270.717

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en 1.000 euros)	30/06/11	30/06/10
Résultat net	10.257	5.601
Autres éléments du résultat global		
Variations des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de		
- l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		
- l'acquisition hypothétique d'immeubles de placement		-641
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1.434	-1.746
Résultat global	11.691	3.214

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en 1.000 euros)	30/06/2011	30/06/2010
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2.840	2.767
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	8.720	7.817
Résultat net	10.257	5.601
Adaptation du bénéfice pour éléments non monétaires et non opérationnels	948	6.318
<i>Amortissements et réductions de valeur</i>	<i>7</i>	<i>4</i>
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	33	4
- Réductions de valeur sur actifs courants (-)	-26	0
<i>Autres éléments non monétaires</i>	<i>941</i>	<i>6.314</i>
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2.450	6.300
- Mouvement des provisions (+/-)	0	-53
- Etalement des gratuités (+/-)	144	-495
- Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés (+/-)	-1.653	562
- Autres transactions de nature non courante	0	0
<i>Éléments non opérationnels</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	0	0
Variation du besoin de fonds de roulement :	-2.485	-4.102
<i>Mouvement des éléments de l'actif :</i>	<i>-5.023</i>	<i>-1.926</i>
- Actifs financiers courants	-4.232	-1.422
- Créances commerciales	-863	-642
- Créances fiscales et autres actifs courants	242	129
- Comptes de régularisation	-170	9
<i>Mouvement des éléments du passif :</i>	<i>2.538</i>	<i>-2167</i>
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.269	-2.033
- Autres passifs courants	350	-105
- Comptes de régularisation	919	-38
2. Cash-flow d'activités d'investissement	12.862	-2588
Investissements		
Immeubles de placement en exploitation	-12.005	-1.058
Projets de développement	-104	-85
Autres immobilisations (in)corporelles	-1.163	-3
Actifs financiers non courants	0	-1.538
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Impact dans la consolidation de nouvelles participations	0	86
Désinvestissements		
Immeubles de placement en exploitation		
Projets de développement		
Actifs financiers non courants	410	10
3. Cash-flow d'activités de financement	3.369	-5.713
<i>Variation des passifs financiers et dettes financières</i>		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	19.754	10.272
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs financiers	0	0
<i>Variation d'autres passifs</i>		
Augmentation (+) / Réduction (-) d'autres passifs	0	0
<i>Variation des capitaux propres</i>		
Variations du capital et des primes d'émission (+/-)	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) d'actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-16.385	-15.985
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE A LA FIN DE LA PÉRIODE	2.067	2.283

NOTE 1 : INFORMATION SECTORIELLE – GÉOGRAPHIQUE

COMPTE DE RÉSULTATS RÉSUMÉS

(en 1.000 euros)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10
(+) Revenus locatifs	11.363	12.397	7.706	7.585			19.069	19.982
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés								
(+/-) Charges relatives à la location	26						26	0
RESULTAT LOCATIF NET	11.389	12.397	7.706	7.585	0	0	19.095	19.982
(+) Récupération de charges immobilières	13	22		188			13	210
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.399	1.820	39	53			1.438	1.873
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-4	-79					-4	-79
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.399	-1.820	-39	-53			-1.438	-1.873
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-110	52	-32	-60			-142	-8
RESULTAT IMMOBILIER	11.288	12.392	7.674	7.713	0	0	18.962	20.105
(-) Frais techniques	-354	-598	-104	-67			-458	-665
(-) Frais commerciaux	-115	-304	-65	-60			-180	-364
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-222	-192	-27	-4			-249	-196
(-) Frais de gestion immobilière	-1.275 ⁽¹⁾	-1.365	-74	-66			-1.349	-1.431
(-) Autres charges immobilières	-69	-57	-39	-50			-108	-107
CHARGES IMMOBILIERES	-2.035	-2.516	-309	-247	0	0	-2.344	-2.763
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.253	9.876	7.365	7.466	0	0	16.618	17.342
(-) Frais généraux de la société	-567	-653	-200	-220			-767	-873
(+/-) Autres charges et revenus d'exploitation	-98	65	-1	-1			-99	64
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT	8.588	9.288	7.164	7.245	0	0	15.752	16.533
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement							0	
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.021	-6.888	2.571	588			-2.450	-6.300
RESULTAT D'EXPLOITATION	3.567	2.400	9.735	7.833	0	0	13.302	10.233
(+) Revenus financiers					2.353	192	2.353	192
(-) Charges d'intérêts					-3.849	-4.137	-3.849	-4.137
(-) Autres charges financières					-1.416	-1.063	-1.416	-1.063
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	-2.912	-5.008	-2.912	-5.008
RESULTAT AVANT IMPOT	3.567	2.400	9.735	7.833	-2.912	-5.008	10.390	5.225
(+/-) Impôts de sociétés					-133	-93	-133	-93
(+/-) Exit tax					0	470	0	470
IMPOT	0	0	0	0	-133	377	-133	377
RESULTAT NET	3.567	2.400	9.735	7.833	-3.045	-4.631	10.257	5.602
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							2	1
Part du groupe							10.255	5.601

(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 6 premiers mois de l'exercice 2011 (1,1 million d'euros), 0,5 million d'euros est relatif au portefeuille luxembourgeois. La rémunération est néanmoins reprise intégralement dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

(en 1.000 euros)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10
ACTIF								
Immobilisations incorporelles	3	4					3	4
Immeubles de placement (incl. projets de développement)	277.201	271.537	226.517	222.666			503.718	494.203
Actifs détenus en vue de la vente	0			0			0	0
Autres actifs	24.897	17.010	2.668	2.758			27.565	19.768
ACTIFS PAR SECTEUR	302.101	288.551	229.185	225.424	0	0	531.286	513.975
PASSIF								
Dettes financières non courantes					182.766	138.000	182.766	138.000
Dettes financières courantes					56.825	81.837	56.825	81.837
Autres passifs	13.520	10.654	2.647	3.183	4.811	4.890	20.978	18.727
PASSIFS PAR SECTEUR	13.520	10.654	2.647	3.183	244.402	224.727	260.569	238.564

PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

Dans la rubrique du bilan 'Immeubles de placement' tant les immeubles en exploitation prêts à la location que les projets de développement sont repris.

Pour le calcul des autres chiffres clés (le rendement, la superficie locative totale, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

(en 1.000 euros)	Belgique		Luxembourg		TOTAL	
	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10
PORTEFEUILLE IMMOBILIER						
Juste valeur du portefeuille immobilier	277.201	337.962	226.517	220.992	503.718	558.954
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	284.420	346.720	232.310	226.650	516.730	573.370
Rendement (en juste valeur) du secteur	7,43%	7,85%	7,01%	6,89%	7,24%	7,57%
Rendement (en valeur d'investissement) du secteur	7,24%	7,66%	6,84%	6,71%	7,06%	7,38%
Total de la superficie locative (m ²)	262.742	294.390	87.317	85.961	350.059	380.351
Taux d'occupation	89,34%	96,52%	99,00%	98,75%	94,12%	97,81%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,0	3,5	4,0	4,4	3,9	3,9

PAR TYPE D'IMMEUBLE

Le portefeuille immobilier comprend tant les immeubles en exploitation que les projets de développement.

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

(en 1.000 euros)	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10
Revenus locatifs	10.014	12.309	3.981	4.334	3.487	2.767	17.482	19.410
Juste valeur du portefeuille immobilier	280.771	342.688	123.972	128.071	98.975	88.195	503.718	558.954
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	287.920	351.560	127.360	131.410	101.450	90.400	516.730	573.370
Rendement (en juste valeur)	7,31%	7,41%	7,51%	8,93%	7,18%	6,32%	7,24%	7,57%
Rendement (en valeur d'investissement)	7,13%	7,22%	7,31%	8,70%	7,00%	6,17%	7,06%	7,38%
Taux d'occupation	97,00%	96,00%	84,00%	100%	100%	100%	94,12%	97,81%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,1	3,4	4,6	3,3	5,2	6,2	3,9	3,9

NOTE 2 : RÉSULTAT LOCATIF NET

(en 1.000 euros)	30/06/11	30/06/10
Revenus locatifs		
Loyers	17.626	18.915
Revenus garantis	1.425	359
Gratuits locatives	-144	495
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des baux	162	213
Redevances de location financement et similaires	0	0
TOTAL	19.069	19.982
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	0	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	26	0
TOTAL	26	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	19.095	19.982

NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE (MÉTHODE DE LA JUSTE VALEUR)

(en 1.000 euros)	Immeubles en exploitation		Projets de développement		Actifs détenus en vue de la vente		Total	
	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10
Solde au début de la période	486.365	529.352	7.838	8.166	0	0	494.203	537.518
Investissements	8.276	3.706	3.833	961			12.109	4.667
Désinvestissements		-65.188		0			0	-65.188
Acquisitions d'immobilier		19.835	0	6.406			0	26.241
Transferts de /(aux) autres rubriques	3.477	7.190	-3.477	-7.190			0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-663	-8.530	-1.931	-505			-2.594	-9.035
Solde en fin de période	497.455	486.365	6.263	7.838	0	0	503.718	494.203

NOTE 4 : DIVIDENDES DISTRIBUÉS

A l'assemblée générale ordinaire du 16/05/11 un dividende total brut de 4,10 euros a été approuvé. Ce dividende a été payé le 23/05/11.



ZEUTESTRAAT - MALINES

NOTE 5 : GESTION DES RISQUES FINANCIERS

RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT, À LA LIQUIDITÉ ET AU FLUX DE TRÉSORERIE

Leasinvest Real Estate finance son portefeuille immobilier par ses capitaux propres, la conclusion de crédits bancaires (de 1 à 7 ans) et l'émission de 'commercial paper' à court terme (de 1 semaine à 12 mois).

Les risques liés au financement et à la liquidité pour Leasinvest Real Estate pourraient être que :

- 1 Sa liquidité ne suffise plus pour répondre à ces obligations financières. Le cash-flow net de Leasinvest Real Estate est largement suffisant pour couvrir ses charges financières. Pratiquement tous les crédits bancaires souscrits sont du type 'crédit bullet' et ne prévoient par conséquent pas de remboursement du capital avant la date d'échéance finale ;
- 2 Il y ait une rupture d'émission de 'commercial paper'. Ce risque est couvert grâce au fait que les crédits bancaires à moyen et long terme prévoient la couverture 'back-up' du commercial paper émis ;
- 3 Les crédits bancaires et/ou lignes de crédit back-up actuels ne sont pas prolongés. Ce risque est limité par la diversification des dates d'échéance des crédits. Fin 30/06/11 Leasinvest Real Estate n'a plus aucune date d'échéance de crédits bancaires pour la seconde moitié de 2011. En 2012 uniquement 12,5 millions d'euros viennent à échéance ;
- 4 Les lignes de crédit sont résiliées par anticipation parce que la sicafi ne peut plus respecter ses covenants financiers et autres imposés par ses banques. Les crédits conclus comportent des covenants principalement liés au statut de sicafi et au taux d'endettement maximum admis afférent. Le taux d'endettement consolidé de Leasinvest Real Estate s'élevait à 46,72% au 30/06/11 (44,13% au 31/12/10), ce qui est largement inférieur au taux d'endettement maximal admis de 65%, tel que défini par l'AR du 07/12/10 ;
- 5 Les lignes de crédit sont résiliées par anticipation à cause du défaut des institutions financières (risque de contrepartie bancaire). Ce risque est limité par l'étalement des crédits bancaires sur différents banquiers.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de couverture vise à couvrir le risque de taux d'intérêt pour environ 75% des dettes financières pour la période suivante de 5 ans et pour 50% pour la période consécutive de 5 ans.

Puisque le financement des dettes de Leasinvest Real Estate est basé, quasi exclusivement, sur un taux d'intérêt flottant, le risque existe qu'une hausse des taux d'intérêt puisse entraîner une augmentation des coûts de financement. Ce risque lié aux taux d'intérêt est couvert par des instruments financiers tels que des collars de taux d'intérêts spot & forward et des interest rate swaps. En 2009 Leasinvest Real Estate a profité des taux d'intérêts historiquement bas pour prolonger la durée de ses couvertures par la conclusion de nouveaux caps de taux d'intérêts, des interest rate swaps spot & forward et des payer swaptions. Les échéances des couvertures de risque de taux d'intérêts se situent entre 2011 et 2020.

Des taux d'intérêt bas peuvent résulter en une croissance du bénéfice pour une sicafi, in casu Leasinvest Real Estate, ayant un rendement locatif brut indexé de 7,33% (sur base de la juste valeur) au 30/06/11. Normalement ceci engendre une augmentation de la marge brute entre le rendement locatif perçu et le taux d'intérêt payé.

Nonobstant le fait que Leasinvest Real Estate se finance principalement sur base de taux d'intérêt flottants, elle ne peut que bénéficier partiellement de cette baisse des taux d'intérêts, car Leasinvest Real Estate – du point de vue d'un profil de risque conservateur – a conclu des instruments financiers dérivés (tels que e.a. des IRS et collars) afin de couvrir ce risque de taux d'intérêt.

Cependant, Leasinvest Real Estate a réussi, grâce à sa politique de couverture de taux d'intérêt qui couvre actuellement la dette à 50/50 par des collars de taux

d'intérêts et des caps de taux d'intérêts (100 millions d'euros de couvertures en cours, dont le taux d'intérêt est plafonné) et par des interest rate swaps (en cours de 100 millions d'euros de couvertures à taux d'intérêt fixe), à voir son coût de financement moyen n'augmenter que légèrement, de 3,43% (31/12/10) à 3,79% (30/06/11).

En outre, une baisse/hausse des taux d'intérêts mène souvent à une variation négative/positive de la juste valeur des instruments financiers dérivés avec un impact négatif/positif (comptable, mais non cash) sur les capitaux propres et le résultat.

RISQUE LOCATIF ET RISQUE DE CRÉDIT

Leasinvest Real Estate s'efforce de réduire l'importance relative des plus importants locataires, de veiller à élargir le nombre de ses locataires mais aussi à diversifier leurs secteurs d'activité, afin d'obtenir un risque locatif et des revenus locatifs diversifiés au maximum, et ainsi de limiter les risques pour la sicafi par rapport à la perte d'un locataire important suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite.

La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne.

Les secteurs principaux sont les services (23,6% par rapport aux 27,1% au 30/06/10), le détail et commerce en gros (22% par rapport aux 19,1% au 30/06/10), les institutions financières (13,6% par rapport aux 12,2% au 30/06/10), suivi du secteur transport & distribution (10,7% par rapport aux 9,2% au 30/06/10), des administrations, des organisations non-profit et des associations professionnelles internationales (9,5% idem au 30/06/10), et le secteur industriel (8,6% par rapport aux 9,2% au 30/06/10).

La solvabilité de nos locataires est excellente et est toujours très bien démontrée par le fait que ces dernières années et au cours de la première moitié de 2011 Leasinvest Real Estate n'a quasi pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses, ni en Belgique, ni au Luxembourg.

La fidélisation du locataire est d'importance capitale pour Leasinvest Real Estate. Le professionnalisme et le dynamisme de notre gestion commerciale et opérationnelle, ainsi que l'attention portée aux clients, nous permettent d'anticiper les besoins de nos locataires. Au début de l'exercice 2011 17% de baux divers avec une possibilité de résiliation venaient à échéance, dont quasi la moitié à été renouvelée. Il n'y a plus aucune possibilité de résiliation au cours du second semestre de 2011. 17,1% des baux viennent à échéance en 2012, 11,6% en 2013 et 11,5% en 2014. La sicafi a déjà des négociations en cours avec la plupart de ses plus importants locataires ayant des échéances endéans les 3 prochaines années, pour le renouvellement de leurs baux.

Leasinvest Real Estate a toujours réussi par le passé, à prolonger la plus grande partie des baux à échéance, ou à conclure de nouveaux baux, ce qui s'est reflété dans la durée moyenne relativement constante des baux au cours des années : la durée du portefeuille global au 30/06/11 est restée la même qu'au cours de la même période en 2010, soit 3,9 ans. La durée pour la Belgique s'élevait à 3,9 ans (30/06/10 : 3,7 ans) et pour le Luxembourg à 4 ans (30/06/10 : 4,3 ans).

La durée relativement limitée s'explique par le fait que les baux en Belgique et au Luxembourg, conclus avec des entreprises (représentant 90% du portefeuille consolidé de Leasinvest Real Estate) sont principalement du type classique (3-6-9 ans). La gestion proactive de Leasinvest Real Estate vise également à conclure des baux ayant une durée plus élevée que les baux classiques de 3-6-9 ans.

Rapport du commissaire

Rapport du commissaire aux actionnaires de Leasinvest Real Estate SCA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour le semestre clôturé le 30 juin 2011.

INTRODUCTION

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé joint de Leasinvest Real Estate SCA (la 'Société') du 30 juin 2011, ainsi que du compte de résultats intermédiaire, résumé et consolidé, de l'état du résultat global, de l'état des variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie y afférent pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que des notes explicatives.

La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires résumés et consolidés 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 consiste à émettre un rapport sur ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, basé sur notre revue limitée.

ETENDUE DE NOTRE REVUE

Nous avons effectué notre revue limitée conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative aux revues limitées. Une revue limitée 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 largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

CONCLUSION

Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui impliquerait que les états financiers intermédiaires résumés et consolidés ci-joints ne sont pas présentés, à tous les égards importants, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 19 août 2011

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire

représentée par

Christel Weymeersch
Associée



THE CRESCENT - ANDERLECHT

Leasinvest Real Estate en bourse

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées à Euronext Brussels (Bel Small), en Belgique.

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

NOMBRE D' ACTIONS COTÉES (4.012.832)¹

Le nombre d'actions émises au 30/06/11 s'élevait à 4.012.832.

Au 30/06/11 la sicafi détenait, sur une base consolidée, 16.538 actions propres en portefeuille, soit une participation de 0,41%. Leasinvest Real Estate Management détenait 6 actions Leasinvest Real Estate.

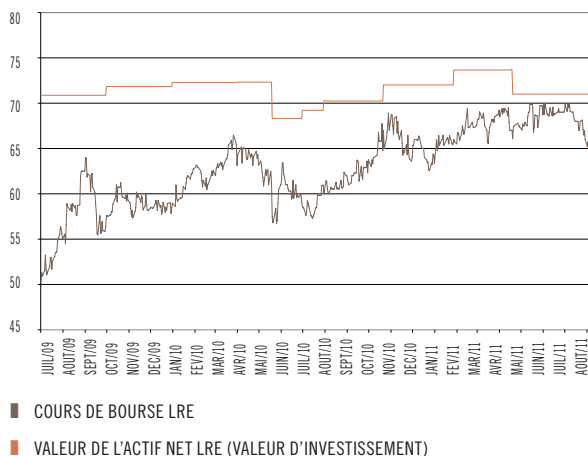
CHIFFRES CLÉS

(en euros)	30/06/11	31/12/10
Nombre d'actions cotées (#)	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (millions d'euros)	277,10	254,25
Free float (%)	33,2%	33,2%
Cours de clôture ⁽¹⁾	69,05	63,36
Cours le plus élevé ⁽¹⁾	70,00	68,89
Cours le plus bas ⁽¹⁾	64,75	56,71
Volume total (#) ⁽¹⁾	157.058	338.614
Volume mensuel moyen (#) ⁽¹⁾	26.176	28.218
Vélocité ⁽¹⁾⁽²⁾ (%)	3,91%	8,4%
Vélocité free float ⁽¹⁾⁽³⁾ (%)	11,8%	25,4%

(1) Pour l'exercice 31/12/10 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/11 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 x free float).



Au cours du premier semestre de 2011 le cours de l'action Leasinvest Real Estate s'est rétabli. Le cours a évolué de 63,36 euros au 31/12/10 à 69,05 euros au 30/06/11. La décote comparée à la valeur de l'actif net (sur base de la juste valeur) a diminué de -8% au 31/12/10 vers une prime de +1,9% au 30/06/11.

Le volume mensuel moyen traité de l'action au cours du premier semestre de 2011 a diminué et s'élevait à 26.176 actions (30/06/10 : 34.303). La vélocité ou vitesse de rotation au cours de ses 6 mois (3,9% pour le premier semestre de 2011) s'explique principalement par le free float limité de l'action (33,2%). Si nous ne tenons compte que des actions négociables librement, la vélocité free float pour les six premiers mois s'élève à 11,8% au cours du premier semestre de 2011.

¹ Dans les communiqués périodiques la valeur de l'actif net par action est communiquée.

CALENDRIER FINANCIER

Rapport financier semestriel 2011 (IAS 34)	24/08/11
Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/11)	16/11/11
Publication des résultats de l'exercice (31/12/11)	17/02/12
Rapport financier annuel 2011 (online)	30/03/12
Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/12)	11/05/12
Assemblée annuelle des actionnaires	21/05/12
Mise en paiement du dividende	28/05/12
Rapport financier semestriel 2012 (IAS 34)	23/08/12

ANNEXE : INDICATEURS DE PERFORMANCE SELON LE RÉFÉRENTIEL EPRA¹

Ces données sont communiquées à titre purement informatif ; elles ne sont pas requises par la réglementation sur les sicafis et ne sont soumises à aucun contrôle par un organisme public. Ces chiffres n'ont pas été audités.

EPRA résultat	30/06/11 6 mois	31/12/10 12 mois
Résultat net IFRS	10.257	14.267
Intérêts minoritaires	2	1
Résultat net actionnaires du groupe	10.255	14.266
Ajustements :		
Résultat vente immeubles de placement	0	-688
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.450	9.978
Variations de la juste valeur des actifs financiers	-1.653	-1.592
EPRA résultat	11.052	21.964
EPRA NAV / NNNAV	30/06/11	31/12/10
Valeur de l'actif net, part du groupe (NAV) (1.000 euros)	270.712	275.408
Variations de la juste valeur des actifs financiers avant couverture	-32	-642
EPRA NAV	270.680	274.766
EPRA NAV par action	67,73	68,76
EPRA NNNAV	270.712	275.408
EPRA NNNAV par action	67,74	68,92

¹ Principaux indicateurs de performance financière applicables aux sociétés immobilières cotées définis selon les recommandations de l'EPRA (www.epra.com).

CONTACT INVESTISSEURS

Leasinvest Real Estate SCA

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: investor.relations@leasinvest.be

SIÈGE SOCIAL

BLD. DE LA WOLUWE 2

B-1150 BRUXELLES

SIÈGE ADMINISTRATIF

SCHERMERSSTRAAT 42

B-2000 ANVERS

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

E INVESTOR.RELATIONS@LEASINVEST.BE

W WWW.LEASINVEST.BE

