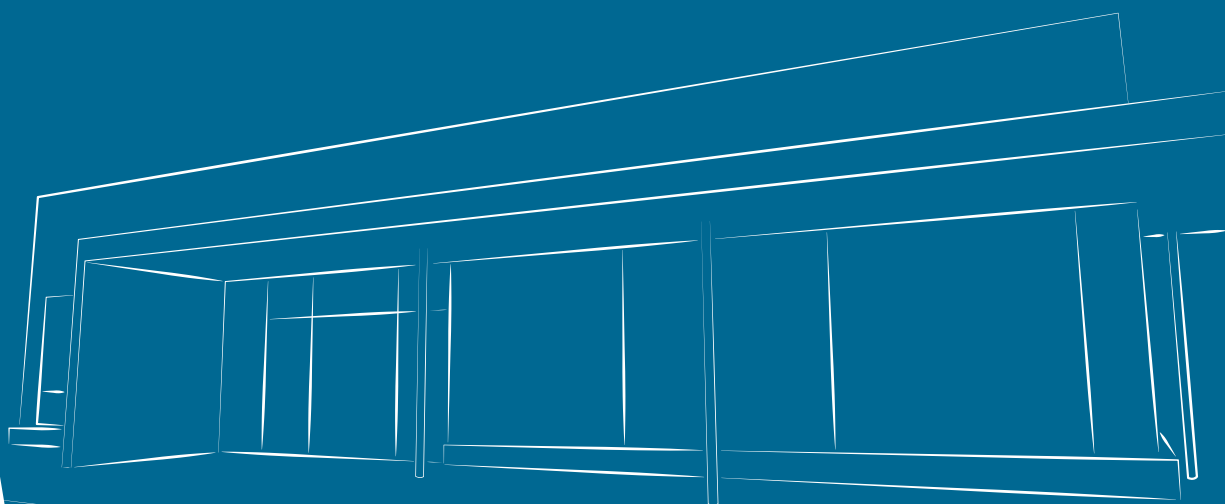


Leasinvest Real Estate

Rapport financier semestriel 2012

Information réglementée
(Sous embargo jusqu'au 23/08/12 - 7.30h)



Leasinvest
REAL ESTATE

❖ Profil de l'entreprise

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit principalement 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 270 millions d'euros (valeur au 21 août 2012).

❖ Déclaration des personnes responsables

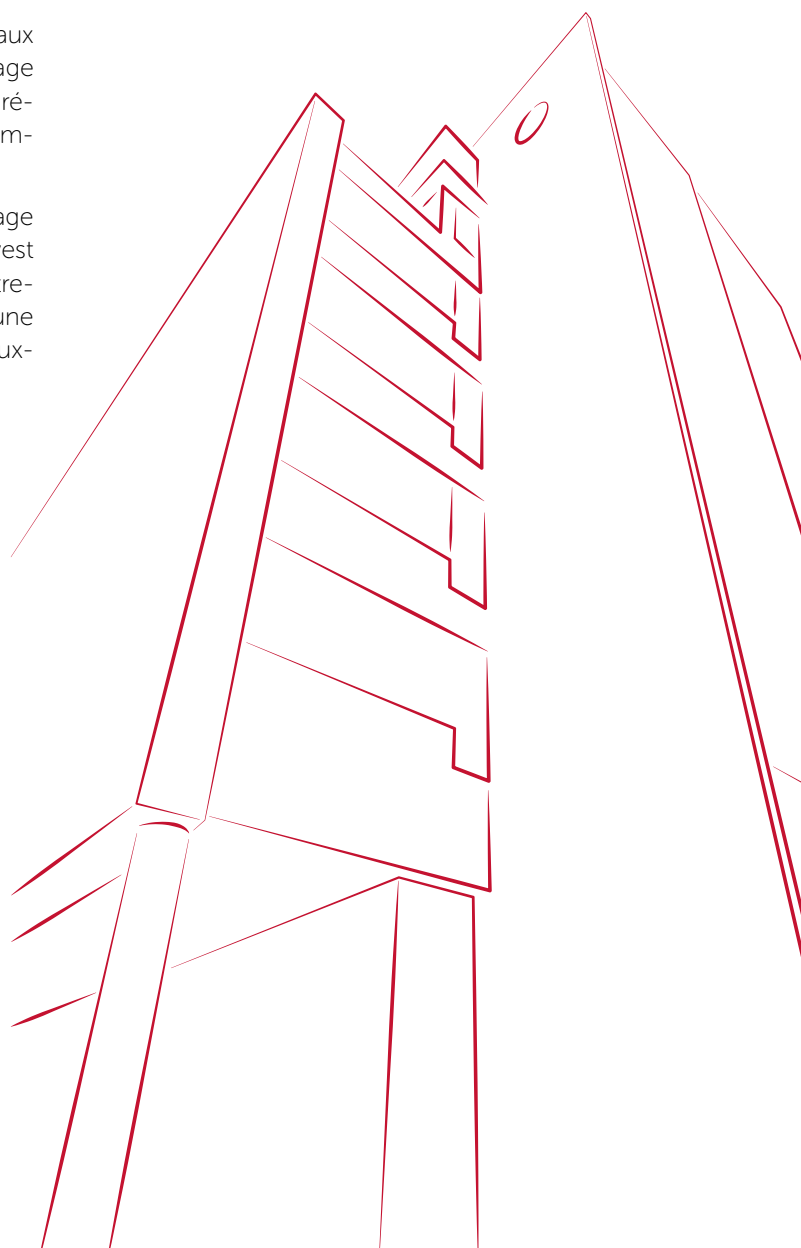
conformément à l'article 12, 52
de l'AR du 14/11/07

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



Chiffres clés

Portefeuille immobilier⁽¹⁾

	30/06/12	31/12/11
Juste valeur des immeubles de placement (x € 1.000) ⁽²⁾⁽⁴⁾	505.717	504.443
Valeur d'investissement des immeubles de placement (x € 1.000) ⁽³⁾⁽⁴⁾	518.820	517.488
Rendement locatif (juste valeur) ⁽⁵⁾	7,32%	7,23%
Rendement locatif (valeur d'investissement) ⁽⁵⁾	7,14%	7,05%
Taux d'occupation ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	93,36%	92,57%
Durée moyenne des baux	3,86 a	4,00 a

(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'. (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 et comprend les actifs détenus en vue de la vente. (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 / 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 a été calculé sur base de la valeur locative estimée.

Résultats clés

(en € 1.000)	30/06/12	30/06/11
Revenus locatifs	17.795	19.069
Résultat net courant	9.832	11.054
Résultat net, part du groupe	8.737	10.255
Résultat global, part du groupe	3.207	11.691

Données par action⁽¹⁾

(en €)	30/06/12	30/06/11
Nombre d'actions émises (#)	4.012.832	4.012.832
Nombre d'actions participant au résultat de la période (#)	4.012.832	3.996.294
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	62,17	67,74
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (valeur d'investissement)	65,43	71
Résultat locatif net par action	4,44	4,77
Résultat net courant par action	2,45	2,77
Résultat net, part du groupe, par action	2,18	2,57
Résultat global, part du groupe, par action	0,80	2,93

(1) Les chiffres du résultat par action sont calculés sur base du nombre d'actions participant au résultat de la période. Ceci correspond au nombre total d'actions émises moins le nombre d'actions propres sur une base consolidée. Au 30/06/12 Leasinvest Real Estate détenait, sur une base consolidée, 0 actions propres en portefeuille ; au 30/06/11 ceci s'élevait à 16.538 actions, soit 0,41%.

Information générale

	30/06/12	31/12/11
Valeur de l'actif net, part du groupe	249.467	261.815
Total de l'actif	546.411	538.417
Dettes financières (sans liquidités et valeur de marché des couvertures)	259.418	247.946
Taux d'endettement financier (conformément à l'AR 7/12/10)	48,88%	47,29%
Durée moyenne des crédits	3,15 a	3,4 a
Coût de financement moyen	3,20%	3,83%
Durée moyenne des couvertures	5,34 a	5,84 a

Annexe: Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Ces données sont communiquées à titre purement informatif ; elles ne sont pas requises par la réglementation sur les sicafi et ne sont soumises à aucun contrôle par un organisme public. Le commissaire a vérifié si le ratio "EPRA NAW" a été calculé conformément aux définitions reprises dans les "EPRA Best Practices Recommendations 2011" et si les données financières utilisées pour le calcul de ces ratios correspondent aux données comptables reprises dans les états financiers audités.

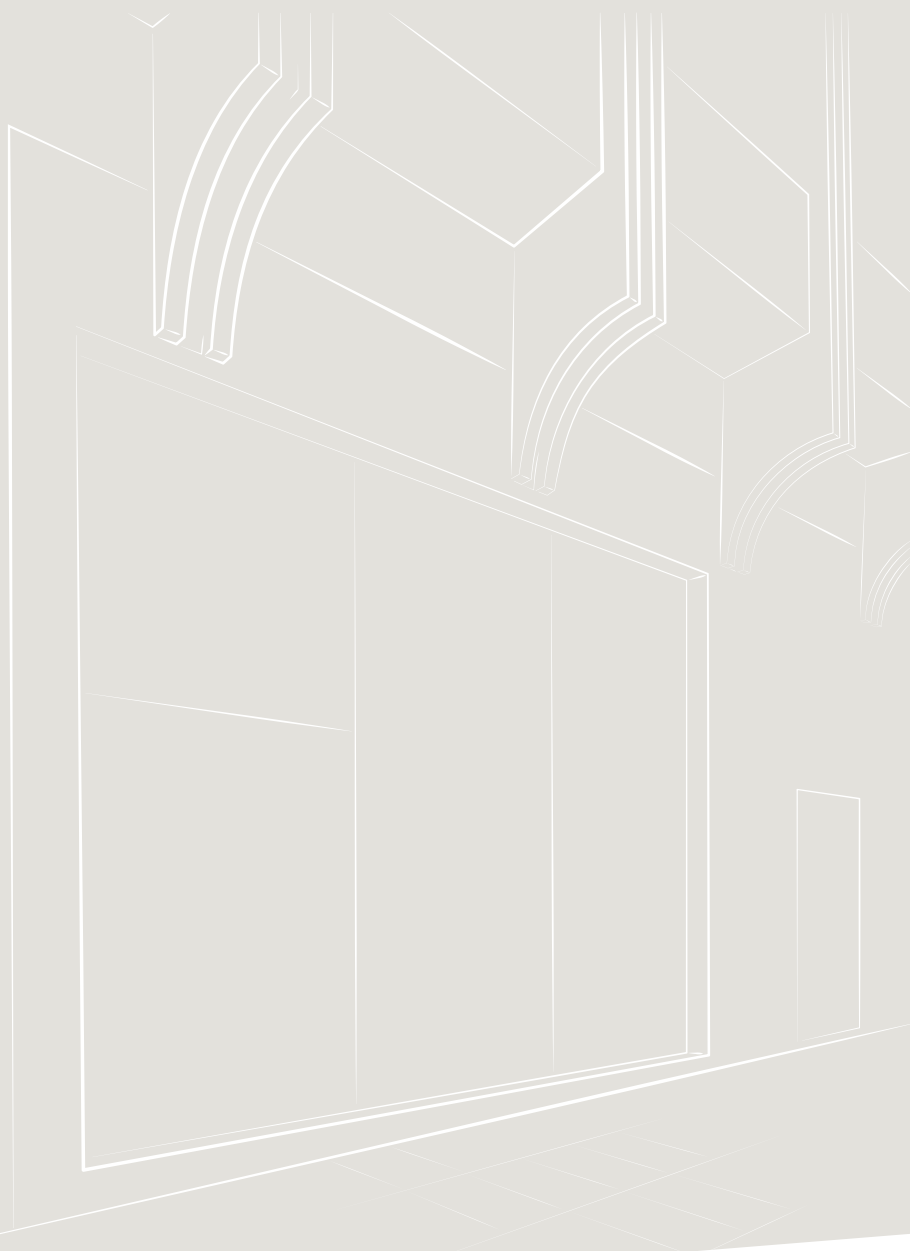
Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire.

EPRA Valeur de l'Actif Net (NAV)

(en € 1.000)	30/06/12	30/06/11
NAV selon les états financiers	249.467	270.712
NAV par action selon les états financiers (en €)	62,17	67,46
A exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	19.902	-565
EPRA NAV	269.369	270.147
Nombre d'actions participant dans le résultat de la période (#)	4.012.832	3.996.294
EPRA NAV par action (en €)	67,13	67,60

• contenu

2	Déclaration des personnes responsables
3	Chiffres clés
6	Rapport de gestion intermédiaire
8	Leasinvest Real Estate en bourse
10	Rapport immobilier
10	Marché immobilier
11	Composition & analyse du portefeuille immobilier
14	Rapport d'expertise
15	Etats financiers résumés
28	Rapport du commissaire



• Rapport de gestion intermédiaire

Faits importants premier semestre de 2012

- Le taux d'occupation progresse à 93,36% (31/12/11 : 92,57%) suite à différentes locations conclues avec succès
- Suite à l'évolution favorable des locations, les revenus locatifs ont légèrement augmenté, à portefeuille constant, au cours du premier semestre de 2012, comparés à la même période de l'année passée
- Résultat net (part du Groupe) : diminue à 2,18 euros par action (30/06/11 : 2,57 euros) entre autres par des garanties locatives uniques perçues l'année passée
- Résultat net courant (part du Groupe) : 2,45 euros par action pour le premier semestre de 2012 (30/06/11 : 2,77 euros)

Faits importants après la clôture du premier semestre de 2012

- Croissance du portefeuille immobilier attendue de 18,2% de 505,7 millions d'euros à 597,9 millions d'euros
- Accord de principe signé, relatif à la future émission de certificats immobiliers concernant un shopping center situé au Luxembourg
- Acquisition prévue des nouvelles Archives Nationales à Bruges pour un montant de 17,7 millions d'euros
- Bureaux et retail dans le portefeuille immobilier consolidé diminueront respectivement de 53% à 45% et augmenteront de 20% à 29%

- La part du Luxembourg dans le portefeuille immobilier progresse de 45% à 50%
- Participation dans Retail Estates accroît à 10,03%

Evénements importants de la période 01/01/12-30/06/12

Locations

Pour Leasinvest Real Estate, le premier semestre de 2012 correspond aux attentes. La commercialisation progressive des locations se développe favorablement, compte tenu des situations de marché difficiles.

Au cours du deuxième trimestre de 2012 la partie des bureaux, non louée à la fin de décembre 2011 de Canal Logistics Brussels – phase 2 a été louée. Par conséquent, le taux d'occupation de la phase 2 atteint 100% à la fin du mois de juin 2012 comparé à 94% (fin décembre 2011).

Fin juin 2012 un contrat locatif (durée fixe de minimum 6 ans) a été conclu avec PFP Logistics Distribution, relatif à Canal Logistics Brussels – phase 1, suite auquel le solde des 3.500 m² sera loué à partir du 1 août à concurrence de 2.000 m², et progressera graduellement, afin d'être entièrement loué au 1 février 2014.

Les locations de l'immeuble Vierwinden (juste valeur : 6,3 millions d'euros) ont également évolué favorablement au cours du deuxième semestre, suite auxquelles le taux d'occupation a augmenté de 23% à la fin de décembre 2011 à 41,5% fin juin 2012.

Canal Logistics, Bruxelles
© www.detiffe.com



Le taux d'occupation de The Crescent à Bruxelles s'est maintenu invariablement à presque 50% (30/06/11 : 100%). Etant donné les efforts marketing importants, et l'attrait de la localisation et de l'immeuble, il est attendu que les locations devraient évoluer favorablement pour fin 2012 et début 2013.

Le taux d'occupation de The Crescent à Bruxelles s'est maintenu invariablement à presque 50% (30/06/11 : 100%). Etant donné les efforts marketing importants, et l'attrait de la localisation et de l'immeuble, il est attendu que les locations devraient évoluer favorablement pour fin 2012 et début 2013.

Evolution des travaux de construction des Archives Nationales à Bruges

Les travaux de construction des nouvelles Archives Nationales à Bruges progressent favorablement et seront terminés et réceptionnés provisoirement pour début septembre 2012.

Leasinvest Real Estate reprendra 100% des actions de RAB Invest SA qui a construit les nouvelles Archives Nationales, quand la mise à disposition est acceptée par le gouvernement fédéral, représenté par la Régie des Bâtiments, qui signera un contrat locatif pour une période fixe de 25 ans, en tant que futur locataire.

Evénements importants après la clôture de la période 01/01/12-30/06/12

Certificats immobiliers shopping center (Luxembourg)

En août 2012 un accord de principe a été signé, sous réserve de différentes conditions suspensives, avec le propriétaire de deux shopping centers situés au Nord du Grand-duché de Luxembourg.

En exécution de cette convention il est prévu que Leasinvest Real Estate ou sa filiale à 100% Leasinvest Immo Lux SA souscrira aux certificats immobiliers privés à émettre, d'une valeur de 74,5 millions d'euros, dans le cadre du refinancement d'un shopping center localisé dans le Nord du Grand-duché du Luxembourg, au plus tard pour la mi-septembre.

Ce shopping center se compose de 40 magasins avec un total de plus de 30.000 m² d'espace commercial, et est déjà depuis une dizaine d'années le pôle d'attraction le plus important en matière de shopping centers dans le Nord du Luxembourg ; il est loué à 100% à différentes enseignes retail renommées.

La signature de cet accord-cadre est un grand pas en avant dans la stratégie focalisée de Leasinvest Real Estate vers une plus grande partie de retail dans son portefeuille. Le poids du secteur retail dans le portefeuille consolidé évoluera par conséquent de 20% à 29% à fin septembre, et le secteur des bureaux diminuera de 53% à 45%.

Le résultat net et le résultat net courant sur base annuelle subiront par conséquent un impact positif important. L'impact sur le résultat des chiffres 2012 sera réduit à un prorata au cours du dernier trimestre de 2012.

Le taux d'endettement consolidé (calculé sur base des chiffres au 30/06/12) augmentera de 48,88% à 54,9% à cause de cette opération attendue et l'addition des Archives Nationales à Bruges. Le taux d'occupation consolidé s'améliorera de 93,36% à 94,40% par ces 2 immeubles entièrement loués.

Augmentation de la participation dans Retail Estates

Début juillet 2012 Leasinvest Real Estate a opté pour l'incorporation de ses droits aux dividendes dans le capital de Retail Estates et a, par conséquent, acquis 18.118 d'actions additionnelles.

En outre, Leasinvest Real Estate a acquis 148.654 actions en juillet. Le cours moyen de ces transactions s'élevait à 49,91 euros.

Suite à différentes opérations, la participation a augmenté à 10,03 % début août.

Corporate Governance

Au cours du premier semestre aucun événement ne s'est produit qui pourrait donner lieu à une mention spécifique.

Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/12-30/06/12, 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 nous référons à la note 5 (gestion des risques financiers) des états financiers résumés.

Rachat/vente d'actions propres

Au cours de la période 01/01/12-30/06/12 Leasinvest Real Estate a vendu sa participation totale de 16.583 actions propres, à un cours moyen par action de 67,29 euros. Le total des actions en circulation équivaut par conséquent le nombre d'actions émises, soit 4.012.832.

Prévisions de l'exercice

Hormis des circonstances exceptionnelles et des moins-values imprévues sur le portefeuille immobilier actuel et sur les couvertures de taux, la société prévoit de réaliser en 2012 un meilleur résultat net et un résultat net courant équivalent qu'en 2011. Le conseil d'administration s'attend à pouvoir maintenir le dividende 2012 en ligne avec celui de 2011.

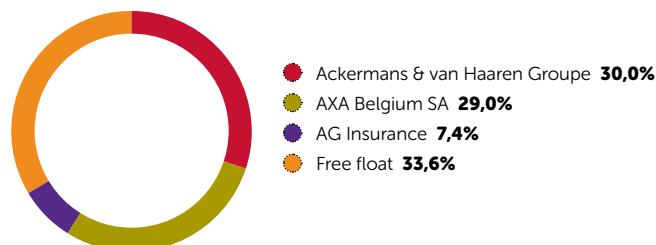
Leasinvest Real Estate en bourse

Structure de l'actionariat

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



Dans la période 01/01/12-30/06/12 Leasinvest Real Estate a vendu sa participation totale de 16.583 actions propres à un cours de bourse moyen par action de 67,29 euros. Le nombre total d'actions en circulation équivaut par conséquent le nombre total d'actions émises, soit 4.012.832.

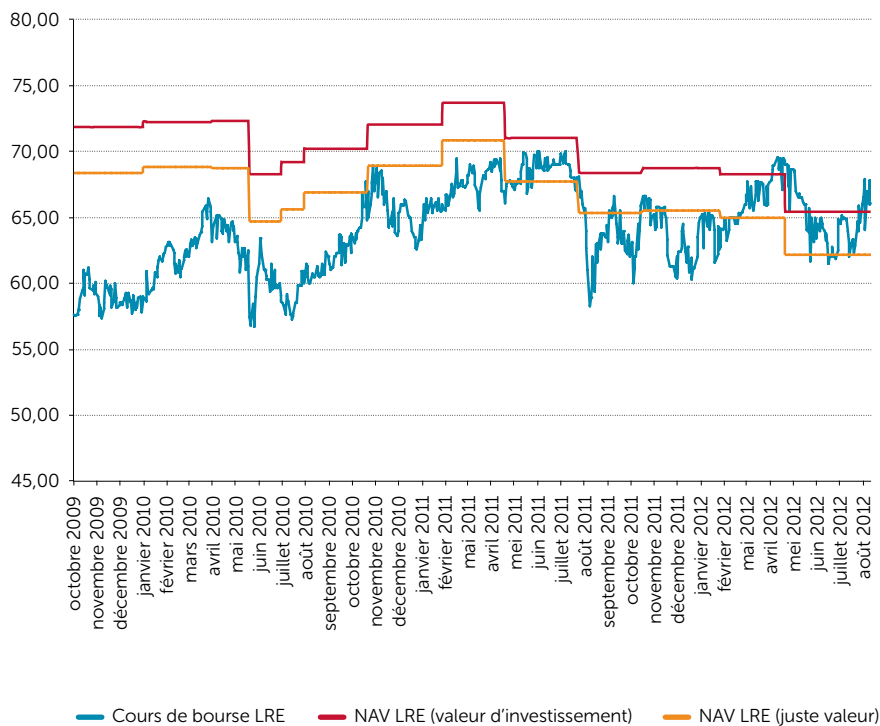
¹ Dans les communiqués périodiques la valeur de l'actif net par action est communiquée.

Chiffres clés⁽¹⁾

	30/06/12	31/12/11
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)	260,27	260,80
Free float (%)	33,60%	33,20%
Cours de clôture ⁽¹⁾	64,86	64,99
Cours le plus élevé ⁽¹⁾	69,58	70
Cours le plus bas ⁽¹⁾	61,5	58,27
Volume total (#) ⁽¹⁾	114.313	284.796
Volume mensuel moyen (#) ⁽¹⁾	19.052	23.733
Vélocité ⁽¹⁾⁽²⁾ (%)	5,70%	7,10%
Vélocité free float ⁽¹⁾⁽³⁾ (%)	16,96%	21,40%
Décote sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	4,30%	-1%

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

Prime/décote du cours de l'action Leasinvest Real Estate par rapport à la valeur de l'actif net



Au cours du premier semestre de 2012 le cours de l'action Leasinvest Real Estate s'est encore rétabli. Le cours a évolué de 64,99 euros au 31/12/11 à 69,58 euros, pour atteindre environ à nouveau le niveau de fin 2011 de 64,86 euros au 30/06/12. La décote comparée à la valeur de l'actif net (sur base de la juste valeur) a diminué de -1% au 31/12/11 vers une prime de +4,3% au 30/06/12.

Le volume mensuel moyen traité de l'action au cours du premier semestre de 2012 a diminué et s'élevait à 19.052 actions (31/12/11 : 23.733). La vélocité ou vitesse de rotation au cours de ses 6 mois (5,70% pour le premier semestre de 2012) s'explique principalement par le free float limité de l'action (33,6%). Si nous ne tenons compte que des actions négociables librement, la vélocité free float pour les six premiers mois s'élève à 16,96% au cours du premier semestre de 2012.

Rapport immobilier

Marché immobilier du premier semestre 2012¹

Belgique

La situation économique incertaine qui se produit en Europe, mais également dans le reste du monde, a sans aucun doute un impact sur le marché immobilier. Les sociétés ont limité leur horizon d'affaires à une période de 6 mois. Le logement et la capacité de stockage sont principalement perçus comme des coûts ce qui favorise les renégociations de contrats locatifs existants aux déménagements effectifs.

Pourtant une légère amélioration du take-up de bureaux à Bruxelles est remarquée, principalement de la part du secteur public, et que des corrections se produisent par la réduction des projets spéculatifs.

Marché de bureaux en Belgique

Le take-up de bureaux à Bruxelles se situe aux alentours de 215.000 m², ce qui est une amélioration par rapport à la même période en 2011 (135.000m²). Il y a peu de constructions spéculatives et la majorité des projets de bureaux (90.000m²) à Bruxelles ont pour la plupart été pré-loués pendant leur construction, ce qui donne lieu à une légère diminution du taux de vacance.

Le secteur public (Parlement Européen (8.000m²) et la Commission (20.000m²), la Police Fédérale (12.000m²) et la Communauté des Ecoles Flamandes (8.000m²) était relativement actif dans le CBD, le quartier Léopold et le quartier Nord.

La périphérie et la zone décentralisée ont depuis longtemps à nouveau enregistré une plus forte activité. Certaines sociétés ont quand même décidé de déménager (TUI, Samsung, Océ), mais ceci toujours au détriment d'autres immeubles de bureaux qui deviennent vacants dans la même région.

Ainsi une légère amélioration du take-up en bureaux est remarqué ce qui fait bouger le marché. Nonobstant on ne peut perdre de vue la réalité et on ne peut pas parler d'un take-up net. Si en plus on tient compte d'une diminution potentielle des surfaces prises par les gouvernements et les banques, la prudence s'impose à l'égard du marché de bureaux bruxellois. Cette prudence se traduit également par un marché d'investissement hésitant avec 4 transactions pour une valeur globale de 70 millions d'euros au cours du dernier trimestre, ce qui élève le total des investissements à Bruxelles à 120 millions d'euros. Si les investissements se poursuivent au même rythme, l'année 2012 pourrait résulter dans la plus faible en investissements des 10 dernières années du marché de bureaux bruxellois.

Marché logistique & semi-industriel en Belgique

Le take-up en immobilier semi-industriel s'est maintenu par rapport à l'année passée (140.000 m²). Le marché logistique s'est rétabli entre temps ou s'est même amélioré, résultant en un take-up de 246.000 m².

Médecins sans Frontières a occupé son hub logistique sur Canal Logistics en juillet (13.500 m²) et la société PFP Logistics

Distribution prendra également 3.500 m², ce qui résultera en une occupation de 95% pour Canal Logistics dans le futur.

Un nombre de grandes transactions ont été réalisées en Flandre (Sumitomo 20.000 m² et Powerline 14.000 m²) ce qui a stabilisé le take-up. Dans la région bruxelloise nous remarquons bien entendu la location à DHL (25.000 m²) à Brucargo. La Wallonie a connu le plus grand take-up en logistique soit 80.000 m². Les prix des terrains plus abordables et les subsides plus élevés en matière d'emploi font de la Wallonie une région attractive comme lieu d'implantations logistiques, ce qui a également été prouvé par le passé avec la location à H&M par exemple.

Marché d'investissement en Belgique

Le marché d'investissement a atteint un total de transactions de +/-700 millions d'euros au cours du semestre passé, soit inférieur de 20% par rapport à la même période de l'année passée.

Le secteur bureaux n'est plus le plus fort d'un point de vue investissements. Les maisons de repos et le retail sont des produits d'investissement recherchés, clairement démontré par l'acquisition du portefeuille Vulpia (60 millions d'euros) et le Olen Shopping center (50 millions d'euros).

Les rendements estimés les plus élevés se situent aux alentours de 6,2%, tandis que le secteur des retail high streets (rues commerçantes) atteint toujours des rendements initiaux d'environ 5%. L'immobilier logistique est à nouveau réévalué et génère des rendements de +/- 6,75%.

Au cours du deuxième semestre de l'année un nombre de transactions importantes est prévu, bien entendu à l'exclusion de contretemps économiques inattendus.

Marché de bureaux au Luxembourg²

Le deuxième trimestre de 2012 un take-up comparable à celui de l'année passée sur la même période (50.000 m²) a été enregistré, ce qui démontre la nature stable du marché de bureaux au Luxembourg. Au total, le marché de bureaux a enregistré un take-up pour les 6 premiers mois de 2012 de 74.000 m², ce qui correspond entièrement aux prévisions.

Le stock total disponible s'élève actuellement à 3,3 millions m². Un nombre de projets spéculatifs seront réceptionnés au cours du 2^{ème} semestre, mais ils se situent principalement dans la périphérie.

Le taux de vacance a légèrement diminué et se situe aux alentours de 6,14%, sachant qu'il s'élève en moyenne à 4,15% pour la ville de Luxembourg et à 17,68% pour la périphérie.

Le marché d'investissement au cours du premier semestre de 2012 atteint un niveau de 110 millions d'euros, soit comparable à l'année passée. La demande en investissements au Luxembourg s'accroît.

¹ Sources : DTZ updates Q2, JLL update H1, CBRE insight H1.

² Source : Property Partners Research Q1 & Q2 2011.

Composition & analyse du portefeuille immobilier

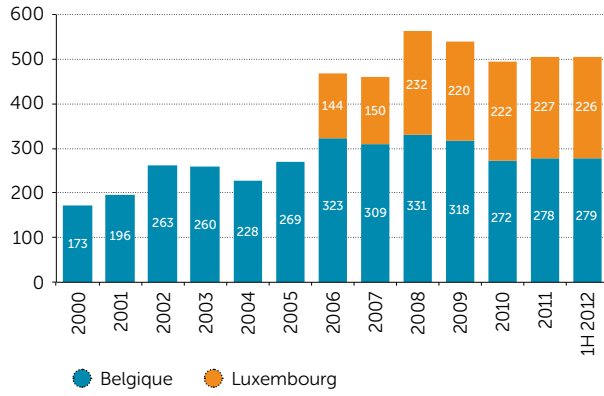
Répartition géographique Belgique – Grand-duché de Luxembourg

	Juste valeur	Valeur d'investissement	Part du portefeuille	Loyer contractuel	Rendement locatif basé sur la juste valeur	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement	Taux d'occupation
	(€ mio)	(€ mio)	(% JV)	(€ mio/an)	(%)	(%)	(%)
Belgique	276,32	283,51	54,6	20,5	7,43	7,24	88,94
Grand-duché de Luxembourg	226,45	232,23	44,8	16,29	7,19	7,01	99,49
Immobilier disponible à la location	502,77	515,74	99,4	36,82	7,32	7,14	93,36
Actifs détenus en vue de la vente	3,00	3,09	0,6	0,09			
Total immeubles de placement	505,77	518,83	100,0	36,91			

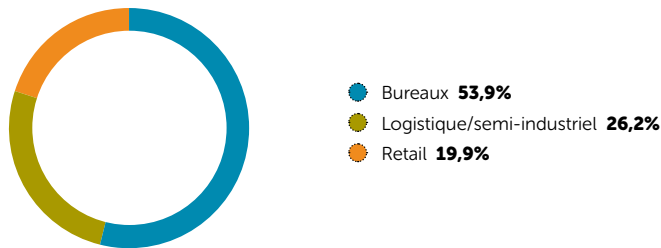
Répartition selon le type d'immeubles

	Juste valeur	Valeur d'investissement	Part du portefeuille	Loyer contractuel	Rendement locatif basé sur la juste valeur	Rendement locatif basé sur la valeur d'investissement	Taux d'occupation
	(€ mio)	(€ mio)	(% JV)	(€ mio/an)	(%)	(%)	(%)
Bureaux							
Bureaux Bruxelles	101,52	104,05	20,1	7,00	6,90	6,73	81,6
Bureaux reste de Belgique	30,05	30,80	5,9	2,51	8,35	8,15	99,9
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	137,97	141,54	27,3	9,62	6,97	6,80	99,1
Total bureaux	269,54	276,39	53,3	19,13	7,10	6,92	92,1
Logistique/semi-industriel							
Logistique/semi-industriel Belgique	112,41	115,51	22,2	8,91	7,93	7,71	90,0
Logistique/semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	20,28	20,79	4,0	1,48	7,30	7,12	100,0
Total logistique/semi-industriel	132,69	136,30	26,2	10,39	7,83	7,62	91,1
Retail							
Retail Belgique	32,34	33,15	6,4	2,11	6,52	6,37	100,0
Retail Grand-duché de Luxembourg	68,20	69,90	13,5	5,19	7,61	7,42	100,0
Total retail	100,54	103,05	19,9	7,30	7,26	7,08	100,0
Immeubles de placement	502,77	515,74	99,4	36,82	7,32	7,14	93,36
Actifs détenus en vue de la vente	3,00	3,08	0,6	0,09			
Immeubles en exploitation	505,77	518,82	100,00	36,91			
Projets							
Projets Belgique	0,00	0,00	0,0				
Projets Grand-duché de Luxembourg	0,00	0,00	0,0				
Total immeubles de placement	505,77	518,82	100,00				

Evolution du portefeuille immobilier sur base de la juste valeur



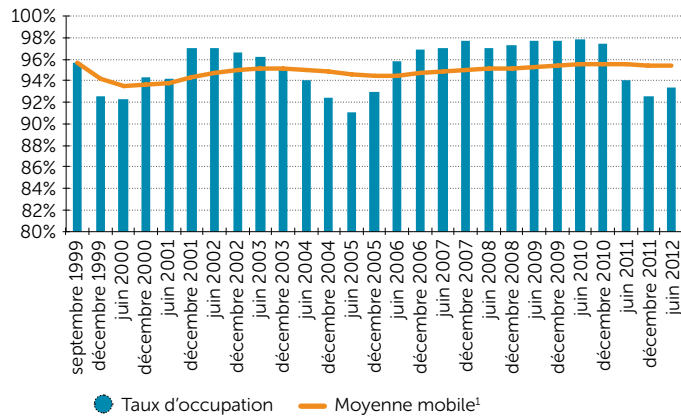
Type d'immeubles



Répartition du portefeuille



Taux d'occupation

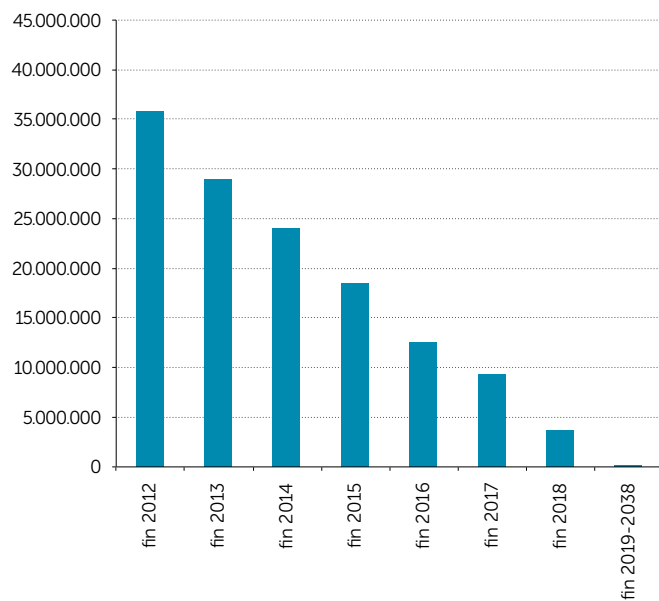


(1) Une moyenne mobile est une valeur moyenne, basée sur une pondération du taux d'occupation actuel et les taux d'occupation précédents.



Luxembourg
© www.deliffe.com

Durée résiduelle et revenus locatifs assurés contractuellement



Type de locataires



- Services **22,82%**
- Retail & vente en gros **26,66%**
- Secteur financier **14,16%**
- Transport & distribution **9,24%**
- Administrations & Non-profit **11,34%**
- Industrie **10,50%**
- Médical & pharma **2,13%**
- ICT **3,14%**

6.5 Rapport d'expertise³

1. ACTUALISATION AU 30 JUIN 2012 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2012.

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 7,58% au loyer de marché estimé (respectivement 8,51% et 6,45% pour le portefeuille Belge et le portefeuille du Grand-duché du Luxembourg).
3. Le taux d'occupation⁴ de l'ensemble du portefeuille (y compris les projets) s'élève à 92,88% (respectivement 88,17% et 94,49% pour le portefeuille Belge et le portefeuille du Grand-duché du Luxembourg).
4. La seconde phase du Canal Logistics a été réceptionnée presque totalement pré-louée au Q4 2011. Pendant cette même période, le bien situé à Baarbeek, estimé à 7.440.000 euros, a été vendu.

³ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield et Winssinger & Associés.

⁴ 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) et comprend les actifs détenus en vue de la vente.

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2012, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés :

1. une valeur d'investissement de 518.820.000 euros (cinq cent dix-huit millions huit cent vingt mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de 286.590.000 euros et 232.230.000 euros pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois; et
2. une juste valeur de 505.770.000 euros (cinq cent et cinq millions sept cent septante mille euros), avec respectivement une juste valeur de 279.320.000 euros et 226.450.000 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 7,11% (respectivement 7,20% et 7,01% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,30% (respectivement 7,38% et 7,19% pour les portefeuilles Belge et Luxembourgeois).

Wim OTTEVAERE
Surveyor – Account Manager
Valuation & Advisory
Au nom de
Cushman & Wakefield

Koen NEVENS
Managing Partner
Au nom de
Cushman & Wakefield

Luxembourg
© www.detiffe.com



Etats financiers résumés

Les états financiers consolidés résumés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration le 14 août 2012.

Le rapport de gestion intermédiaire du conseil d'administration doit être lu ensemble avec les états financiers résumés de Leasinvest Real Estate.

Etat du résultat global consolidé résumé

(en 1.000 €)	30/06/12 6 mois	30/06/11 6 mois
(+) Revenus locatifs	17.795	19.069
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
(+/-) Charges relatives à la location	-101	26
RESULTAT LOCATIF NET	17.694	19.095
(+) Récupération de charges immobilières	22	13
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.114	1.438
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	-4
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.114	-1.438
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-674	-142
RESULTAT IMMOBILIER	17.042	18.962
(-) Frais techniques	-702	-458
(-) Frais commerciaux	-307	-180
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-272	-249
(-) Frais de gestion immobilière	-1.476	-1.349
(-) Autres charges immobilières	-133	-108
CHARGES IMMOBILIERES	-2.889	-2.344
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14.151	16.618
(-) Frais généraux de la société	-907	-767
(+/-) Autres charges et revenus d'exploitation	-296	-99
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.949	15.752
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29	-2.450
RESULTAT D'EXPLOITATION	12.978	13.302
(+) Revenus financiers	1.806	700
(-) Charges d'intérêts nettes	-4.133	-3.849
(-) Autres charges financières	-599	-1.416
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.123	1.653
RESULTAT FINANCIER	-4.049	-2.912
RESULTAT AVANT IMPOT	8.929	10.390
(+/-) Impôts de sociétés	-191	-133
(+/-) Exit tax	0	0
IMPOT	-191	-133
RESULTAT NET⁽¹⁾	8.738	10.257

(1) Le résultat net, part du groupe, s'élève à 8.737 mille euros en 2012 et 10.255 mille euros en 2011. La différence entre le résultat net et le résultat net, part du groupe, équivaut les intérêts minoritaires.

Suite aux dispositions de l'AR du 7 décembre 2010 les revenus financiers de l'exercice 30/06/11 ont été adaptés, parce que les variations de la juste valeur des actifs financiers non courants sont dorénavant repris dans une rubrique séparée.

(en € 1.000)	30/06/12 6 mois	30/06/11 6 mois
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture, autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définis dans IFRS	-6.380	674
Variations de la juste valeur des actifs financiers destinés à la vente	849	760
Autres éléments du résultat global	-5.531	1.434
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global – part du groupe	-5.531	1.434
RÉSULTAT GLOBAL	3.207	11.691
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	1	2
Résultat global – part du groupe	3.206	11.689
Résultat net	8.738	10.257
A exclure		
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29	-2.450
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.123	1.653
RÉSULTAT NET COURANT HORMIS MTM	9.832	11.054
RÉSULTATS PAR ACTION		
(en €)	30/06/12 6 mois	30/06/11 6 mois
Résultat global par action, part du groupe	0,80	2,93
Résultat global par action diluée, part du groupe	0,80	2,93
Résultat net par action, part du groupe	2,18	2,57
Résultat net par action diluée, part du groupe	2,18	2,57
Résultat net courant par action	2,45	2,77

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 30/06/12, tels qu'adoptés par la Commission Européenne. Les principes et méthodes sont inchangés par rapport aux comptes annuel clôturés au 31/12/11.

Les résultats consolidés du premier semestre se clôturant au 30/06/12 sont rédigés conformément à la norme IAS 34 'Information financière intermédiaire'.

Commentaire sur l'état du résultat global consolidé résumé

Les revenus locatifs de Leasinvest Real Estate au premier semestre de 2012 ont diminué de 6,7% ou 1,3 millions d'euros et s'élèvent à 17.795 mille euros comparé aux revenus locatifs du premier semestre de l'exercice précédent (19.068 mille euros), principalement suite à la garantie locative unique perçue en mai 2011 à concurrence de 1,2 millions d'euros, dans le cadre de l'immeuble The Crescent et à la garantie locative perçue relative à Canal Logistics au cours du premier trimestre de 2011.

Suite à l'évolution favorable des locations, les revenus locatifs, à portefeuille constant, ont légèrement augmenté au cours du premier semestre de 2012 en comparaison avec la même période de l'année passée. Cette évolution est plus marquée pour l'évolution des revenus locatifs, à portefeuille constant, au cours du deuxième trimestre 2012, comparé au premier trimestre de 2012 (+1,8%).

La durée moyenne des baux s'élève à 3,86 ans en comparaison avec 4,03 ans fin 2011.

Les revenus locatifs bruts ont augmenté comparé à fin 2011 et s'élèvent à 7,32% (fin 2011 : 7,23%) sur base de la juste valeur et à 7,14% (fin 2011 : 7,05%) sur base de la valeur d'investissement. Comparé à la même période de l'année passée, les rendements locatifs bruts sont comparables.

Les éléments susmentionnés se traduisent également par un taux d'occupation plus élevé (93,36%) en comparaison avec fin 2011 (92,57%).

Fin juin 2012 le taux d'occupation (93,36%) a pourtant légèrement diminué comparé à celui de juin 2011 (94,12%), et ceci suite au taux d'occupation inférieur de l'immeuble The Crescent. Le taux d'occupation calculé fin juin 2011, compte tenu de la garantie locative perçue, s'élevait encore à 100%, en comparaison avec quasi 50% fin juin 2012. Lors de la location complète de l'immeuble The Crescent, le taux d'occupation s'élèverait à 96,06% fin juin 2012.

Au cours du deuxième trimestre de 2012 la partie, non louée fin décembre 2011, des bureaux de Canal Logistics Brussels – phase 2, a été louée. Par conséquent, le taux d'occupation de la phase 2 a augmenté de 94% (fin décembre 2011) à 100% à fin juin 2012.

Les locations de l'immeuble Vierwinden (juste valeur : 6,3 millions d'euros) ont également progressé favorablement au cours du deuxième trimestre, résultant en une hausse du taux d'occupation de 23% fin décembre 2011 à 41,5% fin juin 2012.

Le résultat immobilier a diminué de 1,8 millions d'euros de 18,9 millions d'euros fin juin 2011 à 17,1 millions d'euros fin juin 2012 suite aux garanties locatives perçues l'année passée et des charges relatives à la location plus élevées relatives aux business centers, soit une hausse de 555 mille euros à - 746 mille euros. La contribution des activités des business centers au résultat immobilier est légèrement positive fin juin 2012.

Les charges immobilières s'élèvent à 2,9 millions d'euros fin juin 2012, soit une augmentation de 545 mille euros en comparaison avec la même période de l'année passée, principalement suite aux frais techniques et commerciaux plus élevés.

Le résultat sur portefeuille net concerne une plus-value globale de 29 mille euro (par rapport aux -2,5 millions d'euros fin juin 2011). La moins-value fin juin 2011 concernait principalement The Crescent.

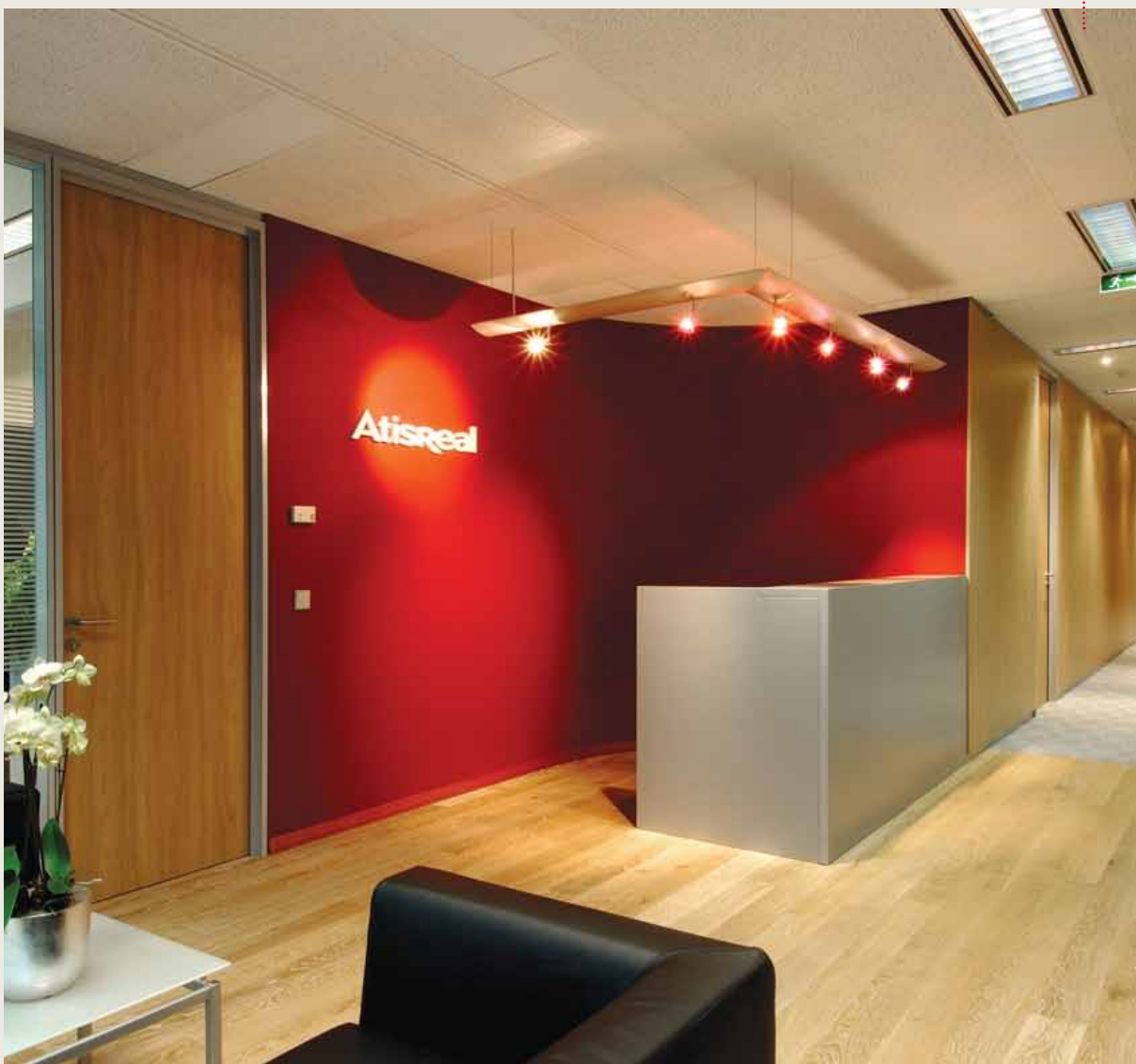
L'augmentation du résultat financier négatif de - 2,912 millions d'euros (2011) à - 4,049 millions d'euros est principalement, mais non exclusivement, la cause des MtM négatifs des couvertures inefficaces, soit à concurrence de - 1.123 mille euros comparé aux + 1.653 mille euros en 2011.

Les autres charges financières fin juin 2011 comprennent - 771 mille euros de primes payées pour les couvertures.

Globalement, les coûts de financement (hormis les couvertures MtM) ont diminué en 2012 comparé à 2011, soit - 4 millions d'euros comparé aux - 4,3 millions d'euros en 2011.

Le coût de financement moyen (hormis les couvertures MtM et les primes payées/perçues pour les couvertures) a cependant diminué de 3,79% (premier semestre 2011) à 3,20% (premier semestre 2012).

EBBC, Luxembourg
© www.detiffe.com



Bilan consolidé

(en € 1.000)	Période 30/06/12	Période 31/12/11
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	532.181	526.647
Immobilisations incorporelles	2	3
Immeubles de placement	502.712	501.584
Autres immobilisations corporelles	1.277	1.316
Actifs financiers non courants	27.308	23.744
Créances commerciales et autres actifs non courants	881	0
II. ACTIFS COURANTS	14.231	11.770
Actifs détenus en vue de la vente	3.005	2.859
Actifs financiers courants	1	1
Créances commerciales	7.488	5.685
Créances fiscales et autres actifs courants	912	854
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.485	1.998
Comptes de régularisation	340	373
TOTAL DE L'ACTIF	546.411	538.417
PASSIF		
I. TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	249.473	261.821
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE	249.467	261.815
Capital	44.128	44.128
Primes d'émission	70.622	70.622
Réserves	125.979	134.478
Résultat net de l'exercice	8.738	12.587
II. INTERETS MINORITAIRES	6	5
PASSIFS	296.938	276.596
I. PASSIFS NON COURANTS	135.468	177.560
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	114.552	163.724
- Institutions de crédit	114.358	163.529
- Autres	194	194
Autres passifs financiers non courants	20.915	13.836
Autres passifs non courants	0	0
II. PASSIFS COURANTS	161.470	99.036
Provisions		0
Dettes financières courantes	144.866	84.222
- Institutions de crédit	55.021	12.563
- Autres	89.844	71.659
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.075	5.200
- Exit taxe		0
- Autres	6.075	5.200
Autres passifs courants	1.577	1.449
Comptes de régularisation	8.952	8.165
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	546.411	538.417



Archives Nationales, Bruges

Commentaire sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier direct s'élève à 505,7 millions d'euros fin juin 2012 comparé aux 504,4 millions d'euros fin décembre 2011. La légère augmentation confirme l'évolution relativement favorable des locations.

Les actifs financiers non courants concernent principalement la participation dans Retail Estates (21,2 millions d'euros).

Les créances commerciales et autres actifs courants (0,9 millions d'euros) comprennent la créance (après déduction du précompte mobilier) que Leasinvest Real Estate détient dans le cadre de la contribution des droits aux dividendes au capital de Retail Estates.

Fin mars LRE a participé à l'augmentation de capital de Retail Estates (contribution par un tiers d'un immeuble à Lochristi contre l'acquisition d'actions Retail Estates dont une partie a été revendue à LRE). Pour LRE, cette opération comprenait

17.500 actions à 48 euros, soit 840 mille euros, augmentant la participation de 7,33% à 7,65%.

A la fin du premier semestre de l'exercice 2012 les capitaux propres, part du groupe (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à 249,5 millions d'euros (31/12/11 : 261,8 millions d'euros).

Fin juin 2012 la valeur de l'actif net par action est 62,18 euros (31/12/11 : 65,51 euros). Fin juin 2012 le cours de bourse de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à 64,86 euros, soit 4% supérieur à la valeur de l'actif net.

La société dispose de lignes de crédit pour un montant total de 338,7 millions d'euros. Fin juin 2012 259 millions d'euros de crédits sont repris (31/12/11 : 248,1 millions d'euros), soit 76,5% du total des lignes de crédit disponibles.

Le taux d'endettement a légèrement augmenté et s'élève à 48,88% (47,29% fin 2011).

Valeur de l'actif net par action

(en €)	30/06/12	30/06/11	31/12/11
Valeur de l'actif net, part du groupe	249.467	270.712	261.815
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (%)	62,17	67,74	65,51
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (valeur d'investissement) (%)	65,43	71,00	68,78
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action (EPRA) (%)	67,13	67,60	68,62

Tableau des variations des capitaux propres

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)
Bilan selon IFRS au 31/12/10	44.128	70.622	602	62.268
Résultat global pour la période				-22.431
Dividendes aux actionnaires				
Bilan selon IFRS au 31/12/11	44.128	70.622	602	39.837
Résultat global pour la période				
Transferts et vente d'actions propres				
Dividendes aux actionnaires				
Bilan selon IFRS au 30/06/12	44.128	70.622	602	39.837

Réserves					Résultats reportés	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	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	Réserve pour actions propres	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers détenus en vue de la vente						
-6.358	-642	-1.046	497	91.069	14.267	275.407	3	275.411	
	-10.187		392	36.697 -16.385	-1.678	2.792 -16.385	2	2.794 -16.385	
-6.358	-10.829	-1.046	889	111.381	12.589	261.815	5	261.820	
	-6.380		849	12.652 -16.652	8.738 -12.589	3.208 1.097 -16.652	1	3.209 1.097 -16.652	
-6.358	-17.209	-12	1.738	107.381	8.738	249.467	6	249.474	

Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en € 1.000)	30/06/12 6 mois	30/06/11 6 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN DEBUT DE PERIODE	1.998	2.840
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	10.069	9.977
Résultat net	8.739	10.257
Adaptation du bénéfice pour les éléments non-monétaires et non-opérationnels	4.119	5.327
Amortissements, réductions de valeur et taxes	301	140
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	40	33
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	100	-26
- Impôts	191	133
- Impôts payés	-30	0
Autres éléments non-monétaires	892	941
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-29	2.450
- Mouvement des provisions (+/-)	0	0
- Etalement des gratuits (+/-)	-203	144
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.123	-1.653
- Autres transactions de nature non courante	0	0
Eléments non-opérationnels	2.926	4.246
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	0	0
Dividendes perçus	-1.116	-318
Reprise de produits et charges financiers	4.042	4.564
Variation du besoin en fonds de roulement	-2.790	-5.607
Mouvement des éléments de l'actif	-2.645	-5.156
- Autres actifs non courants	-882	0
- Actifs financiers courants	0	-4.232
- Créances commerciales	-1.904	-863
- Créances fiscales et autres actifs courants	-58	109
- Comptes de régularisation	199	-170
Mouvement des éléments du passif	-145	-451
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	0	1.269
- Impôts	84	0
- Autres passifs courants	759	350
- Comptes de régularisation	-988	-2.070
2. Cash flow d'activités d'investissement	-4.182	-12.862
Investissements		
Immeubles de placement en exploitation	-1.013	-12.005
Projets de développement	0	-104
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	-1.163
Actifs financiers non courants	-3.139	0
Actifs destinés à la vente	-29	0
Impact de la consolidation des nouvelles participations	0	0
Désinvestissements		
Immeubles de placement en exploitation	0	0
Projets de développement	0	0
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	0
Actifs financiers non courants	0	410
Actifs destinés à la vente	0	0
Impact de la consolidation des nouvelles participations	0	0

Tableau des flux de trésorerie consolidé (suite)

(en € 1.000)	30/06/12 6 mois	30/06/11 6 mois
3. Cash flow d'activités de financement	-5.400	2.112
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	11.472	19.754
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers		
Dividendes perçus	1.116	318
Produits financiers reçus	524	580
Charges financières payées	-2.957	-2.155
Variation des autres passifs	0	
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs	0	0
Variation des capitaux propres	-15.555	
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)	0	
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	1.034	0
Dividende de l'exercice précédent	-16.653	-16.385
Dividende intérimaire du présent exercice	0	
Dividende de clôture de l'exercice précédent	64	0
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	
- sur instruments de couverture	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des frais de mutation	0	0
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	2.485	2.067

Montimmo, Luxembourg
© www.detiffe.com



Note 1: Information sectorielle géographique

Compte de résultats résumé

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11
(+) Revenus locatifs	9.890	11.363	7.905	7.706			17.795	19.069
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés								
(+/-) Charges relatives à la location	-101	26					-101	26
RESULTAT LOCATIF NET	9.789	11.389	7.905	7.706	0	0	17.694	19.095
(+) Récupération de charges immobilières	22	13		0			22	13
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.071	1.399	43	39			2.114	1.438
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	-4					0	-4
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.071	-1.399	-43	-39			-2.114	-1.438
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-650	-110	-24	-32			-674	-142
RESULTAT IMMOBILIER	9.161	11.288	7.881	7.674	0	0	17.042	18.962
(-) Frais techniques	-675	-354	-27	-104			-702	-458
(-) Frais commerciaux	-258	-115	-49	-65			-307	-180
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-261	-222	-11	-27			-271	-249
(-) Frais de gestion immobilière ⁽¹⁾	-1.404	-1.275	-72	-74			-1.476	-1.349
(-) Autres charges immobilières	-102	-69	-32	-39			-133	-108
CHARGES IMMOBILIERES	-2.699	-2.035	-190	-309	0	0	-2.889	-2.344
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	6.462	9.253	7.691	7.365	0	0	14.153	16.618
(-) Frais généraux de la société	-547	-567	-360	-200		0	-907	-767
(+/-) Autres charges et revenus d'exploitation	-296	-98	0	-1	0	0	-296	-99
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.619	8.588	7.331	7.164	0	0	12.950	15.752
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement							0	
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11	-5.021	40	2.571			29	-2.450
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.608	3.567	7.371	9.735	0	0	12.979	13.302
(+) Revenus financiers					1.806	700	1.806	700
(-) Charges d'intérêts					-4.133	-3.849	-4.133	-3.849
(-) Autres charges financières					-599	-1.416	-599	-1.416
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs financiers					-1.123	1.653	-1.123	1.653
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	-4.049	-2.912	-4.049	-2.912
RESULTAT AVANT IMPOT	5.608	3.567	7.371	9.735	-4.049	-2.912	8.930	10.390
(+/-) Impôts de sociétés					-191	-133	-191	-133
(+/-) Exit taxe					0	0	0	0
IMPOT	0	0	0	0	-191	-133	-191	-133
RESULTAT NET	5.608	3.567	7.371	9.735	-4.240	-3.045	8.738	10.257
Attribuable à :								
Intérêts minoritaires							1	2
Part du groupe							8.737	10.255

(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 2012 (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)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11
ACTIF								
Immobilisations incorporelles	2	3					2	3
Immeubles de placement (incl. projets de développement)	276.281	275.079	226.431	226.505			502.712	501.584
Actifs détenus en vue de la vente	3.005	2.859					3.005	2.859
Autres actifs	37.125	30.296	3.567	3.675			40.692	33.971
ACTIFS PAR SECTEUR	316.413	308.237	229.998	230.180	0	0	546.411	538.417
PASSIF								
Dettes financières non courantes					114.552	163.724	114.552	163.724
Dettes financières courantes					144.866	84.222	144.866	84.222
Autres passifs	13.535	21.084	2.438	2.366	21.547	5.200	37.520	28.650
PASSIFS PAR SECTEUR	13.535	21.084	2.438	2.366	280.965	253.146	296.938	276.596

Information sectorielle par type d'immeuble

(en € 1.000)	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11
Revenus locatifs	9.632	10.014	4.419	3.981	3.655	3.487	17.706	17.482
Juste valeur du portefeuille immobilier	272.519	280.771	132.702	123.972	100.537	98.975	505.758	503.718
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	279.470	287.920	136.300	127.360	103.050	101.450	518.820	516.730
Rendement (en juste valeur)	7,10%	7,31%	7,83%	7,51%	7,26%	7,18%	7,32%	7,24%
Rendement (en valeur d'investissement)	6,92%	7,13%	7,62%	7,31%	7,08%	7,00%	7,14%	7,06%
Taux d'occupation	92,10%	97,00%	91,10%	84,00%	100%	100%	93,36%	94,12%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	3,1	3,1	4,8	4,6	4,6	5,2	3,9	3,9

Note 2 : Résultat locatif net

(in € 1.000)	30/06/12	30/06/11
Revenus locatifs		
Loyers	17.504	17.626
Revenus garantis	0	1.425
Gratuités locatives	202	-144
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-13	0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des baux	102	162
Redevances de location financement et similaires	0	0
TOTAL	17.795	19.069
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	-101	26
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	-101	26
Résultat locatif net	17.694	19.095

Note 3 : Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (méthode de la juste valeur)

	Immobilier disponible à la location		Projets de développement		Total		Actifs détenus en vue de la vente	
	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11
Solde à la fin de l'exercice précédent	501.584	486.365	0	7.838	501.584	494.203	2.859	0
Investissements	1.014	19.136	0	4.902	1.014	24.038	30	
Désinvestissements	0	-7.166	0	0	0	-7.166		
Acquisitions d'immobilier	0	0	0	0	0	0		
Transferts de (aux) autres rubriques	0	7.787	0	-10.646	0	-2.859		2.859
Etalement de gratuités	202	-71	0	5	202	-66		
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-89	-4.467	0	-2.099	-89	-6.566	117	
Solde en fin de période	502.711	501.584	0	0	502.711	501.584	3.006	2.859

Note 4 : Dividendes distribués

A l'assemblée générale ordinaire du 21/05/12 un dividende total brut de 4,15 euros a été approuvé. Ce dividende a été payé le 28/05/12.

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, l'émission de 'commercial paper' à court terme (de 1 semaine à 24 mois) et la conclusion de crédits bancaires (de 1 à 7 ans).

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

1. Ses flux financiers ne suffisent 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 conclus sont du type 'crédit bullet' et ne prévoient par conséquent que le remboursement du capital à la date d'échéance finale. Leasinvest Real Estate a toujours suivi la politique de maintenir plus de crédits bancaires que nécessaire afin de couvrir ses besoins financiers.
2. Il y ait une rupture d'émission de 'commercial paper'. Cette situation s'est partiellement et temporairement produite début 2009 après le début de la crise. Depuis lors le marché du 'commercial paper' a été très liquide. Ce risque est par ailleurs couvert grâce à la couverture complète du 'commercial paper' émis par des lignes de crédit back-up.
3. Les crédits bancaires et/ou lignes de crédit back-up ne sont pas prolongés. Ce risque est limité par la diversification des dates d'échéance des crédits. Leasinvest Real Estate a prolongé une partie limitée de ses crédits bancaires, soit 12,5 millions d'euros, qui venaient à échéance en 2012, jusque 2017. La durée moyenne de la totalité des crédits bancaires s'élève à 3,12 ans (31/12/11 : 3,47 ans).
4. Les revenus locatifs perçus au cours du premier semestre de l'exercice 2012 sont largement suffisants pour couvrir l'augmentation des charges d'intérêts. Pour les trois der-

niers exercices les charges d'intérêts s'élèvent à environ 21% comparé aux revenus locatifs.

Risque de taux d'intérêt

La politique de couverture a été adaptée fin 2010 et au cours de 2011, compte tenu de l'augmentation potentielle des taux d'intérêt et des taux d'intérêt bas depuis mi-2011, et vise depuis lors à couvrir le risque de taux d'intérêt pour environ 75% des dettes financières pour une période de 5 ans et pour environ 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. Les échéances des couvertures de taux d'intérêt se situent entre 2013 et 2021 et la durée s'élève à 5,35 ans.

Des taux d'intérêt plus élevés peuvent résulter en une diminution du bénéfice pour une sicafi, in casu Leasinvest Real Estate, ayant un rendement locatif brut indexé de 7,32% (sur base de la juste valeur). Normalement ceci engendre une baisse de la marge brute, soit la différence entre le rendement locatif réalisé et le taux de financement moyen.

Grâce à sa politique de couverture de taux d'intérêt, en couvrant la dette pour la plus grande partie par des collars, des caps de taux d'intérêt et des interest rate swaps, le coût de financement moyen (hormis les primes des couvertures) de la société a diminué de 3,79% (2011) à 3,20% en 2012.

En outre, une augmentation ou une diminution des taux d'intérêt engendre respectivement une variation positive ou négative de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt, avec un impact (comptable mais non cash) positif ou négatif sur les capitaux propres et/ou les résultats. Une augmentation de 1% des taux d'intérêts à court terme sur une utilisation de crédit totale de 249 millions d'euros et compte tenu des couvertures actuelles, aurait un impact négatif sur le résultat d'environ 0,3 million d'euros ou 0,08 euro par action.

Risque locatif et risque de crédit

Leasinvest Real Estate s'efforce d'améliorer la diversification de locataires importants et leurs secteurs d'activité, afin d'obtenir

des revenus locatifs diversifiés au maximum, et ainsi de limiter le risque locatif pour la sicafi par rapport à la perte d'un ou plusieurs locataires importants suite, par exemple, à la résiliation d'un bail ou à une faillite.

Le top 10 des locataires principaux s'élève à 41,3%.

La répartition par secteur de notre portefeuille de locataires est bonne. Les secteurs principaux sont les services (22,82% par rapport à 23,7% au 31/12/11), le détail & le commerce en gros (26,66% par rapport à 26,7% au 31/12/11), les institutions financières (14,16% par rapport à 13,8% au 31/12/11), les administrations, le transport et distribution (18,12% par rapport à 11,4% au 31/12/11), suivi des organisations à but non lucratif et des associations professionnelles internationales (11,34% par rapport à 10% au 31/12/11).

La solvabilité de nos locataires est toujours très bonne et est démontrée par le fait qu'au fil des dernières années Leasinvest Real Estate n'a quasi pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses, ni en Belgique, ni au Grand-duché de 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.

En 2012 15,3% (2011 : 11,4%) des baux venaient à échéance, dont plus que la moitié ont été prolongés ou pour lesquels de nouveaux baux ont été conclus ; une partie limitée des baux n'a pas été prolongée et 4% est en phase finale de négociation. Au cours des années suivantes se situent également d'impor-

tantes possibilités de résiliation, soit 16,4% en 2013, 13,4% en 2014 et 15,5% en 2015. 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. Pour plus de détails sur le marché immobilier et la situation locative de Leasinvest Real Estate, nous nous référons au rapport immobilier.

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 fil des années, soit 3,86 ans au 30/06/12 (31/12/11 : 4 ans).

Les durées relativement limitées s'expliquent 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.

Nous nous référons au rapport immobilier pour un aperçu des revenus locatifs sur base annuelle qui pourraient s'éteindre au cas où chaque locataire ayant une possibilité de résiliation quitterait en effet l'immeuble, sans relocation. Dans le cadre de la cession en 2010 de nos immeubles de l'Axxes Business park à Merelbeke (Gand), Leasinvest Real Estate s'est engagée, basé sur les spécificités de ce dossier, vis-à-vis d'Axxes Certificates SA jusque 07/2019. Il s'agit principalement de l'engagement de la couverture de la vacance locative future potentielle.



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 clos le 30 juin 2012.

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Leasinvest Real Estate SCA (la 'Société') arrêté au 30 juin 2012, ainsi que du compte de résultats intermédiaire résumé et consolidé, du résultat global, de l'état des variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie y afférent pour le semestre clos le 30 juin 2012, 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 four-

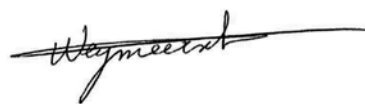
nit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

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 14 août 2012

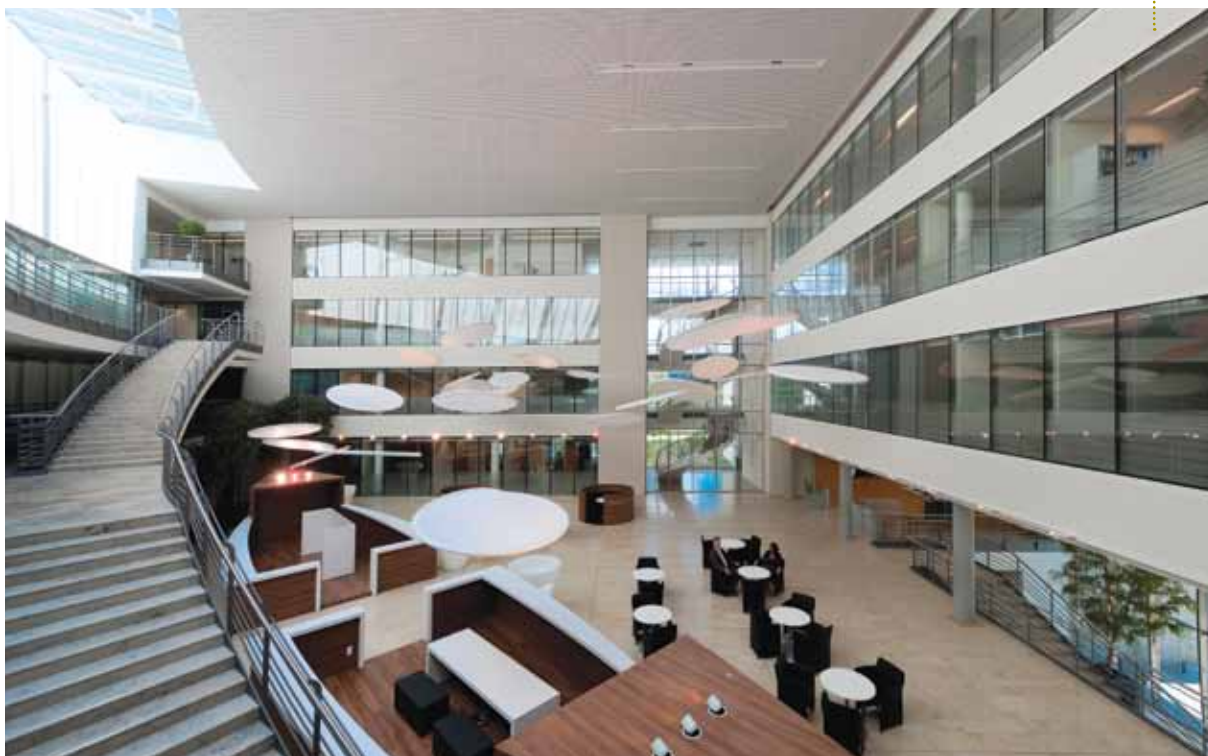
Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire
représentée par



Christel Weymeersch
Associée

The Crescent, Bruxelles (Anderlecht)

© www.deltiffe.com



• Carte d'identité

Leasinvest Real Estate

Sicafi de droit belge	Leasinvest Real Estate SCA
Forme légale	Société en commandite par actions
Siège social	Bld. de la Woluwe 2, 1150 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	http://www.leasinvest.be
RPM	Bruxelles
TVA	BE 0436.323.915
Date de fondation	8 juin 1999, publication MB 26 juin 1999 (transformation en sicafi) (n°. 990626-330)
Durée	Illimitée
Exercice	1 janvier – 31 décembre
Cotation	NYSE Euronext Brussels, Bel Small
Liquidity provider	Banque Degroof
Service financier	Agent principal de paiement Banque Delen
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, Représentée par Réviseur d'Entreprise agréé Christel Weymeersch
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Winssinger & Associés
Surveillance	FSMA

• Calendrier financier 2012-2013

Rapport financier semestriel 2012 (IAS 34)	23/08/12
Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/12)	14/11/12
Publication des résultats annuels 2012 (31/12/12)	15/02/13
Rapport financier annuel 2012 (online)	29/03/13
Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/13)	14/05/13
Assemblée annuelle des actionnaires	20/05/13
Mise en paiement du dividende	27/05/13
Rapport financier semestriel 2013 (IAS 34)	23/08/13

Siège social

Woluwe Gate
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

RPM : 0436.323.915
Code ISIN BE0003770840



LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT