

INFORMATION REGLEMENTEE
SOUS EMBARGO JUSQU'AU 25/08/2016 • 7H30



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2016



Profil de l'entreprise

La Société immobilière réglementée Leasinvest Real Estate SCA investit principalement dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail et bureaux au Grand-duché de Luxembourg, en Belgique et en Suisse.

A présent la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct de Leasinvest s'élève à plus de € 814 millions et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (52%), La Belgique (43%) et la Suisse (5%). Leasinvest est en outre le plus grand investisseur immobilier au Luxembourg.

Le portefeuille immobilier se compose de retail (45%), bureaux (39%) et logistique (16%).

La SIR est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 525 millions (valeur 23 août 2016).

Déclaration conformément à l'AR relatif aux SIR

Monsieur Jean-Louis 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
Administrateur Délégué
Leasinvest Real Estate Management SA
Schermersstraat 42
BE-2000 Anvers
Gérant statutaire

Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ⁽¹⁾

	30/06/2016	31/12/2015
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) ⁽²⁾	814.146	869.361
Juste valeur du portefeuille immobilier, incl. participation Retail Estates ^{(€ 1.000) (2)}	885.106	939.786
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier (€ 1.000) ⁽³⁾	829.799	886.390
Rendement locatif sur base de la juste valeur ^{(4) (5)}	6,95%	6,88%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement ^{(4) (5)}	6,82%	6,75%
Taux d'occupation ^{(5) (6)}	97,47%	95,80%
Durée moyenne des baux (ans)	4,45	4,84

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

(2) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS. La juste valeur de Retail Estates a été définie sur base du cours de bourse au 30/06/2016.

(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 / DTZ Winssinger / Stadim SPG Intercity.

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

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

CHIFFRES CLÉS DES RÉSULTATS

	30/06/2016	30/06/2015
Revenus locatifs (€ 1.000)	28.412	25.123
Résultat locatif net par action	5,75	5,09
Résultat net courant (€ 1.000) ⁽¹⁾	14.918	11.105
Résultat net courant par action ⁽¹⁾	3,02	2,25
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	15.216	13.443
Résultat net part du groupe par action	3,08	2,72
Résultat global part du groupe (€ 1.000) ⁽²⁾	937	25.346
Résultat global part du groupe par action ⁽²⁾	0,19	5,13

(1) Le résultat net courant se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (ajustements de la juste valeur).

(2) La diminution du résultat global (IFRS Other Comprehensive Income) s'explique par l'impact accru des « mark-to-markets » des instruments financiers dérivés pris en considération pour la couverture des cash-flows et qui sont par conséquent repris dans capitaux propres.

CHIFFRES CLÉS DU BILAN

	30/06/2016	31/12/2015
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000) ⁽¹⁾	340.151	362.405
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action ⁽¹⁾	68,9	73,4
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement ⁽¹⁾	72,1	76,9
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < EPRA ^{(1) (2)}	80,0	81,3
Total des actifs (€ 1.000)	939.954	976.302
Dettes financières	497.596	532.249
Taux d'endettement financier ⁽³⁾	56,68%	58,03%
Durée moyenne des crédits (ans)	2,88	2,96
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	2,87%	3,27%
Durée moyenne des couvertures (ans)	6,22	6,58

(1) La valeur de l'actif net conformément à l'IFRS est celle avant la distribution du dividende. La valeur de l'actif net par action est calculée sur base du nombre d'actions ayant droit au résultat de la période.

(2) Ces données sont communiquées à titre informatif en ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR, ni soumises au contrôle d'un organisme public, ni auditées.

(3) Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR.

ANNEXE: INDICATEURS DE PERFORMANCE SELON LE RÉFÉRENTIEL EPRA

Ces données sont communiquées à titre informatif en ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR, ni soumises au contrôle d'un organisme public.

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

	Définitions	30/06/2016		30/06/2015	
		(x € 1.000)	(€/action)	(x € 1.000)	(€/action)
EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	14.795	3,00	10.939	2,21
EPRA NAV	Valeur de l'actif net (NAV) adapté afin de tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et à l'exclusion de certains éléments qui ne correspondent pas à un modèle financier pour des investissements en immobilier à long terme	394.777	80	373.420	75,61
EPRA NNNAV	EPRA NAV adapté afin de tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés	340.151	68,92	339.312	68,70
		(in %)		(in %)	
EPRA Rendement initial net (NIR)	Les revenus locatifs bruts annualisés sur base des loyers en cours à la date de clôture des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille augmenté des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	5,48%		5,75%	
EPRA NIR Ajusté	Ce ratio effectue une correction à l'EPRA NIR relatif à la fin des gratuités et autres incentives aux locataires	5,54%		5,79%	
EPRA Taux de vacance	Valeur locative estimée (VLE) de la surface vacante divisée par la VLE du portefeuille total	2,53%		4,05%	
EPRA Cost Ratio (incl. coûts directs de vacance locative)	Relation des coûts opérationnels et généraux par rapport aux revenus locatifs bruts	25,53%		26,06%	
EPRA Cost Ratio (excl. coûts directs de vacance locative)	Relation des coûts opérationnels et généraux par rapport aux revenus locatifs bruts, hormis les coûts directs de la vacance locative	23,60%		24,19%	

(1) Référence 2015 sur base de la situation au 31/12/2015.

Contenu

Déclaration des personnes responsables

Chiffres clés

Rapport de gestion intermédiaire	2
Rapport d'activités	3
Leasinvest Real Estate en bourse	12
Rapport immobilier	14
Marché immobilier	14
Détail du portefeuille immobilier	18
Rapport d'expertise	22

Etats financiers résumés 24

Rapport du commissaire 44

Faits marquants du premier semestre 2016

- ▶ Les prévisions positives pour 2016 sont confirmées par les chiffres réalisés au 30/06/2016

- ▶ Hausse des revenus locatifs de € 25,1 millions à € 28,4 millions (+13%)

- ▶ Le résultat net courant au 30/06/2016 a augmenté à € 14,9 millions, soit € 3,02 par action (+34%)

- ▶ Le résultat a progressé de de € 13,4 millions à € 15,2 millions, soit € 3,08 par action (+13%)

- ▶ Taux d'occupation élevé du portefeuille immobilier à 97,5%

- ▶ Le portefeuille immobilier global (1) s'élève à € 885 millions après la vente du projet Royal20 achevé

- ▶ Valeur de l'actif net (part du groupe) par action EPRA s'élève à € 80,0

- ▶ Au 30/06/2016 le taux d'endettement a diminué à 56,68% (2)

- ▶ Redéveloppements en Belgique et au Luxembourg évoluent comme prévu

- ▶ Montoyer 63 : conclusion réussie d'un contrat d'usufruit avec le Parlement européen pour une période fixe de 21 ans

(1) Le portefeuille global se compose des investissements directs (immeubles) en indirects (principalement la participation dans Retail Estates).

(2) Après déduction des liquidités disponibles au 30/06/2016 ce taux d'endettement diminue à 55,8%.



1 RAPPORT D'ACTIVITÉS PÉRIODE 01/01/2016- 30/06/2016

DÉVELOPPEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

Vente de l'immeuble de bureaux Royal20 au Luxembourg

Au cours du deuxième trimestre de 2016 l'immeuble de bureaux Royal20 a été achevé endéans le timing prévu. Cette réalisation réussie est un parfait exemple de l'entrepreneuriat audacieux et calculé de Leasinvest Immo Lux (filiale à 100% de Leasinvest Real Estate) de convertir l'ancien 'Hôtel Rix' en un immeuble de bureaux neuf qui sera une référence sur le Boulevard Royal. Le charme de ce nouvel immeuble de bureaux en forme de diamant de la main du bureau d'architectes français Christian de Portzamparc deviendra un 'immeuble phare' dans la ville de Luxembourg.

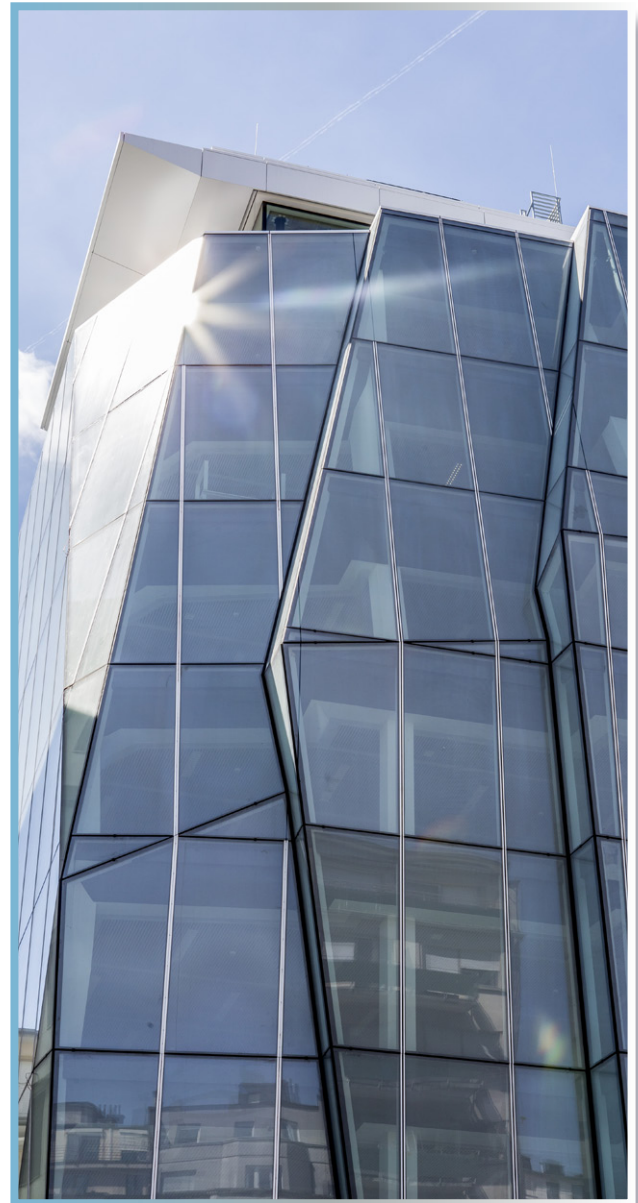
BREEAM : very good ou excellent (à confirmer)

Année de construction : 2016

4.743 m² de bureaux

Taux d'occupation (2016) : 100%

TInvestissement total : € 35 millions



Taux d'occupation

97,5%

Revenus locatifs

€ 28,4 millions

Valeur de l'actif net par action EPRA

€ 80,0

Résultat net courant

+34%

Redéveloppement parc retail Strassen

Le site retail performant à la Route d'Arlon à Strassen, qui comprend 22.721 m², sera partiellement redéveloppé vers un concept de parc retail qui comprendra, outre les commerces, e.a. un restaurant.

Le redéveloppement se déroulera en 2 phases afin de tenir compte des locataires actuels Adler Mode, Bâtiself et Roller, en ce qui concerne les travaux routiers et le réaménagement du parking. La première phase sera complétée fin 2017.

Pour la phase 2, la réception est prévue en 2020.

Ce site sera le plus grand parc retail dans la périphérie luxembourgeoise à l'entrée de la ville de Luxembourg.

Année de construction : 1988

22.721 m² de magasins

Taux d'occupation (2016) : 100%

Investissement total : € 13,4 millions



Belgique

Redéveloppement immeuble de bureaux Montoyer 63 au CBD de Bruxelles

Cet immeuble, qui est encore loué au Parlement européen jusque fin octobre 2016, sera entièrement démolé et reconstruit et comprendra 6.052 m² d'espace de bureau ultramoderne. Le Montoyer 63 est situé dans le quartier Léopold, au centre des institutions européennes, où il existe actuellement une pénurie d'immeubles de bureaux qualitatifs neufs. Le permis d'urbanisme a été octroyé début 2016 et l'objectif est d'obtenir un certificat BREEAM 'excellent' à la réception du bâtiment, prévue au cours du troisième trimestre de 2018.

Le 27/04/2016 une convention d'usufruit, pour un terme fixe et irrévocable de 21 ans, a été conclue avec le Parlement européen, qui entrera en vigueur lors de la réception de l'immeuble en 2018 (voir ci-dessous).



BREEAM: excellent (objectif pour 2018)

Année de construction : reconstruction pour 2018

6.052 m² de bureaux

Taux d'occupation : 100%

Investissement total : € 16,9 millions

Redéveloppement Square de Meeûs au CBD de Bruxelles

Les travaux de démolition pour l'immeuble de bureaux Square de Meeûs qui est devenu vacant depuis le deuxième trimestre de 2015 ont entretemps commencé. Square de Meeûs bénéficie d'une localisation unique au coeur du quartier Léopold (CBD), toujours la meilleure localisation pour les bureaux de Belgique. Par la pénurie en matière d'immeubles neufs qualitatifs, nous sommes très optimistes en ce qui concerne des candidats-locataires potentiels. Cet immeuble de 5.936 m² est entièrement démoli et sera reconstruit comme immeuble AAA qui répondra aux normes les plus strictes de qualité en termes de durabilité (un certificat BREEAM 'excellent' est prévu) et de technologie. Le permis d'urbanisme pour ce projet a été obtenu en janvier 2016 et la réception provisoire prévue pour ce nouvel immeuble est planifiée pour le deuxième trimestre de 2017.

BREEAM: excellent (objectif pour 2017)

Année de construction : reconstruction pour 2017

5.936 m² de bureaux

Investissement total : € 17,8 millions



« Leasinvest Real Estate souhaite développer des immeubles qualitatifs et durables avec lesquels les locataires peuvent s'identifier et qui leur permettent de se différencier. Vis-à-vis de la communauté et du marché immobilier nous désirons confirmer notre rôle d'investisseur immobilier créatif. »

DÉSINVESTISSEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

Finalisation de la vente de l'immeuble de bureaux Royal20 achevé dans la ville de Luxembourg

Le 30/06/2016, et conformément au planning prévu, le 2nd acte notarié concernant la vente à terme¹ de l'immeuble de bureaux Royal20 achevé, situé boulevard Royal au centre de la ville de Luxembourg au Grand-duché de Luxembourg, a été passé pour un montant de € 62,5 millions (ex-TVA)², ce qui excède la juste valeur, à un investisseur privé. L'immeuble est entièrement loué conformément à un contrat locatif conclu fin 2014.

Belgique

Vente à un utilisateur final de l'immeuble Zeutestraat Malines

L'acte notarié de vente pour l'immeuble situé Zeutestraat à Malines a été passé le 27/01/2016, sur base duquel l'immeuble a été vendu à un utilisateur final pour € 4,5 millions, ce qui n'est pas inférieur à la juste valeur. Il s'agit d'un immeuble d'entreposage avec espace de bureaux avec une superficie totale de 7.363 m².

Cette vente s'inscrit dans la stratégie de désinvestir des immeubles non stratégiques.



« Leasinvest Real Estate est fière d'avoir réalisé l'immeuble de bureaux Royal20, une de nos plus belles réalisations et le meilleur exemple de création de valeur par notre société, non uniquement pour ses actionnaires, mais également pour l'environnement en général. »

¹ Pour plus d'information sur la vente à terme, nous renvoyons aux communiqués de presse du 20/04/2015, 18/02/2016 et 17/05/2016.

² La valeur conventionnelle tient compte du prescrit de l'article 40 §1 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

LOCATIONS

Grand-duché de Luxembourg

Extension contrat locatif Strassen

Le 17/03/2016 le contrat locatif actuel avec Roller a été prolongé pour une période fixe de 15 ans pour notre site retail de 22.721 m² situé route d'Arlon à Strassen, qui sera redéveloppé en un parc retail, qui comprendra, outre des magasins, e.a. un restaurant (voir ci-dessus).

Belgique

Convention d'usufruit signée avec le Parlement européen pour l'immeuble à redévelopper Montoyer 63 au CBD de Bruxelles

Le 27/04/2016 une convention d'usufruit, pour un terme fixe et irrévocable de 21 ans, a été conclue avec le Parlement européen, relative à l'immeuble de bureaux Montoyer 63 à 1000 Bruxelles, qui sera redéveloppé (voir ci-dessus). Cette convention entrera en vigueur à partir de la réception de l'immeuble prévue au cours du troisième trimestre de 2018.

Echéances des contrats locatifs

En 2016 10,6% (€ 6,1 millions) des loyers contractuels du portefeuille immobilier venaient à échéance. Au 30 juin 2016 la plus grande partie de ces échéances a déjà été renouvelée, ou de nouveaux locataires ont été trouvés pour les espaces concernés, à des conditions conformes au marché. Au 30/06/2016 la partie qui vient à échéance en 2016 ne s'élève plus qu'à 2,5% du portefeuille total (montant venu à échéance au 30/06/2016 réduit à € 1,4 millions – voir le rapport immobilier).

INCLUSION INDICES BOURSIERS

Inclusion de l'action Leasinvest Real Estate dans l'indice BEL Mid

Depuis le 21/03/16 l'action Leasinvest Real Estate fait partie du BEL Mid sur Euronext Brussels¹.

¹ Afin de faire partie de cette sélection, la capitalisation boursière free float de la société qui est prise en considération devra être supérieure au niveau de l'indice BEL 20 à la date de clôture de la période sous révision, multiplié par 55.000 (cf. www.euronext.com - INDEX RULE BOOK BEL® Family).



2 RÉSULTATS CONSOLIDÉS PÉRIODE 01/01/2016- 30/06/2016

Le premier semestre de 2016 correspond aux prévisions de Leasinvest Real Estate.

Grâce à l'acquisition de T&T Entrepôt Royal fin 2015 les **revenus locatifs** ont augmenté et s'élevaient fin juin 2016 à € 28,41 millions en comparaison avec € 25,12 millions fin juin 2015 (augmentation de 13,1%). A portefeuille constant 'like-for-like' les revenus locatifs sont restés stables (augmentation de 1,3% ou € 332 mille en comparaison avec la même période de l'année passée ; hormis garanties locatives perçues et réductions locatives).

Les **rendements locatifs** bruts ont légèrement augmenté en comparaison avec fin 2015 et s'élevaient à 6,95% (fin 2015 : 6,88%) sur base de la juste valeur et à 6,82% (fin 2015 : 6,75%) sur base de la valeur d'investissement.

Le **taux d'occupation**¹ se monte à 97,47% (fin 2015 : 95,80%) ; une augmentation qui s'explique par les locations réalisées dans différents immeubles (e.a. l'immeuble Monnet qui fut entièrement reloué après sa rénovation en 2015).

La **juste valeur**² du portefeuille immobilier direct a légèrement diminué et s'élevait à € 814,15 millions fin juin 2016 par rapport aux € 869,36 millions fin décembre 2015, principalement dû aux ventes réalisées de l'immeuble Royal20 achevé (valeur comptable au 31/12/2015 € 50,75 millions) et l'immeuble logistique Malines Zeutestraat (au 31/12/2015 évalué à une juste valeur de € 4,39 millions).

Les **charges immobilières** ont légèrement augmenté de € - 4,22 millions fin juin 2015 à € - 4,59 millions par les frais de gestion et autres charges immobilières accrus en comparaison avec la même période de l'année passée. L'augmentation relative des charges immobilières s'élevait à 8,6% et est principalement due à la taille accrue du portefeuille.

Le **résultat sur la vente d'immeubles de placement** se monte à € 4,80 millions fin juin 2016 (en comparaison avec € 0,46 millions fin juin 2015) grâce à la plus-value réalisée sur les ventes des immeubles Royal20 d'une part (plus-value de € 4,78 millions) et Malines Zeutestraat d'autre part (plus-value de € 18 mille).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** au 30 juin 2016 s'élève à € - 3,7 millions en comparaison avec une variation positive de € 8,04 millions sur le premier semestre de 2015. Il convient de mentionner que ce résultat sur portefeuille en 2015 fut substantiellement influencé par l'impact positif de l'augmentation du cours du Franc suisse sur l'évaluation des immeubles suisses en portefeuille (€ 6,0 millions). D'un autre côté il y avait une diminution correspondante (€ - 5,99 millions) de la juste valeur des instruments financiers de couverture du risque de cours de change annulant intégralement cette augmentation de valeur dans les états financiers au 30/06/2015.

Le **résultat financier** s'élève à € - 6,29 millions fin juin 2016 en comparaison avec € - 13,37 millions pour la même période de l'année passée.

Les revenus financiers se montent à € 1,36 millions et sont dans une mesure importante influencés par la récupération du précompte mobilier déduit en 2015 sur le dividende des actions Retail Estates détenues par Leasinvest Real Estate et pour lesquelles Leasinvest Real Estate bénéficie de l'exemption société-mère-filiale reconfirmée par la cour constitutionnelle.

Les charges d'intérêt au cours du premier semestre ont diminué de € 497 mille de € - 6,85 millions en 2015 à € - 6,36 millions au 30/06/2016. Le coût de financement moyen a par conséquent diminué de 3,50% fin juin 2015 à 2,87% au 30 juin 2016. Les autres charges bancaires au 30/06/2016 se montent à € - 0,62 million et sont stables en comparaison avec la même période de l'année passée. Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers traités via le compte de résultats ont diminué de € - 6,0 million au 30 juin 2015 à € - 0,7 million suite aux taux d'échange Euro - Franc Suisse stabilisés.

Le **résultat net courant**³ fin juin 2016 s'élève à € 14,9 millions (soit € 3,02 par action), en comparaison avec un résultat net courant de € 11,10 millions (soit € 2,25 par action) fin juin 2015. Cette augmentation de 34% est principalement la suite des revenus locatifs accrus grâce à l'acquisition de l'immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal à la fin de l'année passée.

Le **résultat net semestriel** se monte à € 15,22 millions fin juin 2016 par rapport aux € 13,44 millions fin juin 2015. En termes de résultat net par action ceci résulte en € 3,08 par action fin juin 2016, comparé aux € 2,72 fin juin 2015. A la fin du deuxième trimestre de l'exercice 2016 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des

¹ Dans le calcul du taux d'occupation les projets de développement ne sont pas repris.
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.

³ Le résultat net courant est calculé comme étant le résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille d'une part, et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces d'autre part.

immeubles de placement) s'élèvent à € 340,15 millions (fin 2015 € 362,41 millions).

Au 30 juin 2016 il y a une augmentation des réserves à concurrence de € 7,4 millions par l'addition du bénéfice de l'exercice précédent (€ 30,6 millions), sous déduction du dividende sur l'exercice 2015 (payé le 23 mai 2016) à concurrence de € 23,2 millions.

Le résultat net au 30 juin s'élève à € 15,2 millions sur 6 mois, comme mentionné dans les notes aux résultats consolidés.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) traités via les capitaux propres diminuent de € - 16,2 millions suite à la courbe des taux d'intérêts diminuée (la valeur marchande des instruments financiers dérivés traités via les capitaux propres s'élève à € - 52,6 millions au 30/06/2016 par rapport aux € - 36,4 millions au 31 décembre 2015).

La valeur de l'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA NAV) se monte à € 80,0 fin juin 2016 en comparaison avec € 81,3 fin 2015.

Fin juin 2016 la valeur de l'actif net y compris l'impact des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (IAS 39) s'élève à € 68,9 par action (31/12/15 : € 73,4) ; le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate au 30 juin 2016 s'élevait à € 106,10, soit 54,0% plus élevé que la valeur de l'actif net.

Grâce aux ventes réalisées des immeubles Royal20 et Zeutestraat Malines, le **taux d'endettement** a diminué fin juin 2016 à 56,68% en comparaison avec 58,03% fin 2015, et ceci après le paiement du dividende sur l'exercice écoulé à concurrence de € 23,2 millions. Il reste encore € 17,2 millions de liquidités disponibles dans le bilan au 30 juin 2016 ; ces liquidités permettent intrinsèquement d'encore diminuer le taux d'endettement à 55,8%.

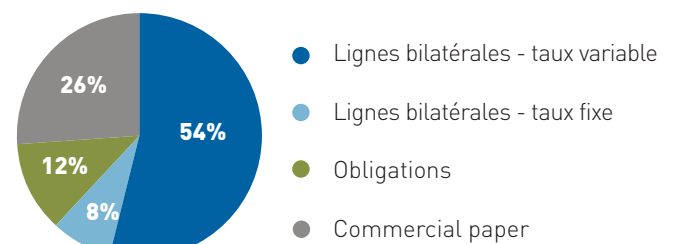
3 GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

Au 30/06/2016 les dettes financières reprises dans le bilan s'élèvent à € 497,6 millions par rapport aux € 532,2 millions au 31/12/2015. Cette diminution est attribuable aux remboursements de crédits suite aux désinvestissements de l'immeuble Royal20 achevé au Luxembourg et l'immeuble Zeutestraat à Malines.

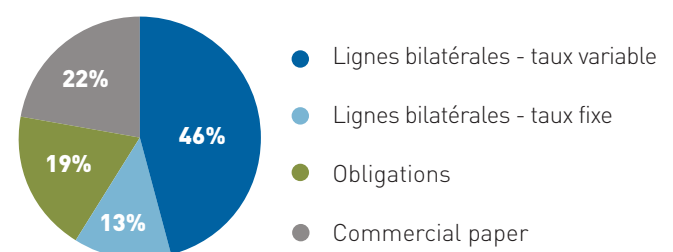
Ces dettes financières à concurrence de € 497,6 millions comprennent au 30/06/2016 des lignes de crédit bancaires à un taux d'intérêt variable (€ 227,4 millions) et à un taux d'intérêt fixe (€ 62,8 millions), € 99,0 millions d'obligations et € 108,4 millions de commercial paper.

L'étalement du portefeuille de crédits sur différents types de sources de financement et un nombre d'établissements de crédit est un élément important pour pouvoir compter sur une base de financement continue, limitant au maximum les concentrations et les risques liés aux contreparties. Les tirages ci-dessous sont présentés en comparaison avec les lignes de crédit correspondantes.

LIGENS DE CREDIT 30/06/2016



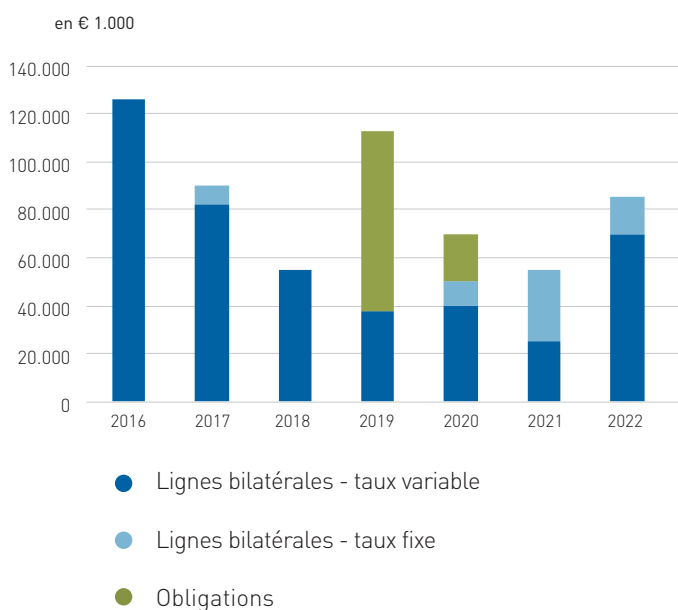
TIRAGES 30/06/2016



Les émissions de commercial paper ont augmenté au cours du premier semestre 2016 de € 87,7 millions à € 108,4 millions par la liquidité accrue dans le marché et une demande plus élevée des investisseurs comme conséquence. Vu le caractère court terme de ces sources de financement, des crédits bancaires disponibles non tirés sont à chaque instant prévus pour couvrir le programme du commercial paper émis.

Le profil de maturité portefeuille de crédits (hormis les tirages commercial paper) présente un étalement équilibré des échéances sur la période 2016 – 2022. Les soldes des échéances en 2016 se situe en fin d'année ; les discussions pour le refinancement de ceux-ci ont été entamé et mèneront à un étalement continu du profil de maturité reproduit ci-dessous.

La durée moyenne pondérée des lignes de crédits accordées s'élève à 2,88 ans au 30/06 ; cette durée augmentera après le refinancement des lignes qui viennent à échéance en 2016.



Le hedge ratio au 30/06/2016 s'élève à 85% et est calculé sur base du montant nominal total des couvertures des Interest Rate Swaps, Cross currency Swaps et interest caps (€ 264,8 millions), augmenté des crédits à taux d'intérêt fixe, y compris les obligations (€ 157,5 millions) sur le montant total des dettes financières au 30 juin 2016 (€ 497,6 millions). Après la date de clôture du bilan 30/06/2016 il a été procédé à la vente d'un interest caps existant (2 caps, pour un montant total de € 40 millions conclus à des taux de respectivement 4,5% et 4,0%). La durée moyenne pondérée des couvertures s'élève à 6,22 ans au 30/06/2016.

Le coût de financement moyen pondéré a diminué au 30 juin 2016 à 2,87%, à comparer à 3,50% sur le premier semestre de 2015 suite aux taux d'intérêt de marché inférieurs d'une part et le refinancement d'un nombre de crédits à des marges inférieures, d'autre part.

4 EVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 01/01/2016-30/06/2016

Aucun événement important ne s'est produit après la clôture du premier semestre de 2016.

5 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Modification de la composition du conseil d'administration et des comités consultatifs

Le 21 juin 2016 Luc Bertrand, après plus de 17 ans de présidence du conseil d'administration du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, a présenté sa démission comme administrateur de Leasinvest Real Estate Management SA, et ceci à partir du 18 août 2016. Il a été succédé comme président du conseil d'administration par Jan Suykens, membre du conseil d'administration depuis 1999. Piet Dejonghe, membre du comité exécutif d'Ackermans & van Haaren SA, a été nommé comme administrateur de Leasinvest Real Estate Management SA sur proposition d'Ackermans & van Haaren SA, à partir du 18 août 2016. Son mandat vient à échéance à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2018.

Jan Suykens a été succédé comme président du comité d'audit par Sonja Rottiers, administrateur non-exécutif. Luc Bertrand a été succédé comme membre et président du comité de nomination et rémunération par Jan Suykens.

Renouvellement du mandat relatif au capital autorisé

Après lecture préalable et approbation du rapport du Gérant établi conformément à l'article 604 du Code des Sociétés en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés, l'assemblée accorde au Gérant les compétences les plus étendus conformément aux articles 605 et 607 du Code des Sociétés en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés et les articles 26 et 27 de la Loi SIR, pendant 5 ans à compter de la publication de cette décision, pour augmenter le capital de la Société en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de 54.314.744,64 EUR, en espèces ou en nature, comme ces compétences sont décrites dans l'article 7 des statuts de la Société, adapté conformément. Le Gérant est expressément autorisé à également utiliser ces compétences pendant 3 ans dans les cas visés à l'article 607 du Code des Sociétés en liaison avec l'article 657 du Code des Sociétés à partir de la date de communication par la FSMA de la notification d'une offre publique d'acquisition.

6 APERÇU DES TRANSACTIONS PRINCIPALES AVEC DES PARTIES LIÉES

Au cours de la période 01/01/2016-30/06/2016, aucune transaction n'a eu lieu avec des parties liées, qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate.

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

Pour un aperçu des principaux risques et incertitudes, nous renvoyons à la gestion des risques financiers dans les états financiers résumés et au Rapport financier annuel 2015 (pages 4-18).

8 RACHAT/VENTE D' ACTIONS PROPRES

Au cours de la période 01/01/2016-30/06/2016 Leasinvest Real Estate n'a ni acheté, ni vendu d'actions propres, ce qui fait que le nombre total d'actions émises et cotées s'élève à 4.938.870, et le nombre d'actions ayant droit au résultat de la période à 4.935.478, depuis le rachat au cours de l'exercice 2015 de 3.392 actions propres dans le cadre de la finalisation de la procédure légale relative à la dématérialisation de titres au porteur conformément à l'article 11 de la loi du 14 décembre 2005 (€ 282 mille).

9 PRÉVISIONS DE L'EXERCICE 2016

Nonobstant la démolition et reconstruction attendues de 2 immeubles dans le CBD de Bruxelles en 2016, notamment l'immeuble Montoyer 63, pour lequel une convention d'usufruit a été conclue avec le Parlement européen pour un terme de 21 ans, et l'immeuble Square de Meeûs, pour lequel le permis d'urbanisme a récemment été octroyé, et outre des circonstances exceptionnelles, la société prévoit, grâce à l'acquisition de l'Entrepôt Royal sur le site de Tour & Taxis fin 2015, de réaliser un résultat net et un résultat net courant plus élevés en 2016 qu'en 2015. La société prévoit dès lors que le dividende sur 2016 pourra au minimum être maintenu au même niveau.

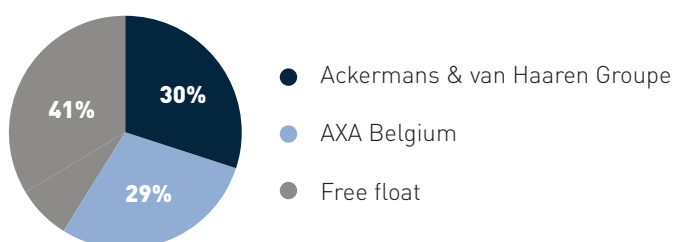
Leasinvest Real Estate en bourse



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Les actions de Leasinvest Real Estate sont cotées sur Euronext Brussels (BEL Mid), en Belgique. Extensa Group SA (Groupe Ackermans & van Haaren) est la fondatrice et le promoteur de la SIR, et détient 100% des actions du gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA.

NOMBRE D' ACTIONS COTÉES (4.938.870)



CHIFFRES CLÉS

	30/06/2016	31/12/2015
Nombre d'actions cotées (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions émises (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (#) [1]	4.935.478	4.935.478
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	524,0	454,0
Free float (%)	41,00%	41,00%
Cours de clôture (€) [2]	106,1	93,09
Cours le plus élevé (€) [2]	110,65	97,85
Cours le plus bas (€) [2]	87,75	79,40
Volume mensuel moyen (#) [2]	31.133	34.128
Vélocité (%) [2] [3]	7,56%	8,29%
Vélocité free float (%) [2] [4]	18,45%	20,22%
Prime sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	54%	26,82%

[1] Le nombre d'actions ayant droit au résultat a été calculé sur base de la différence entre les actions Leasinvest émises et les 3.392 actions rachetées par Leasinvest Real Estate en 2015 dans le cadre de la finalisation de la procédure légale relative à la dématérialisation des titres au porteur cf. art. 11 de la loi du 14 décembre 2005.

[2] Pour l'exercice 31/12/2015 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/16 pour une période de 6 mois.

[3] Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

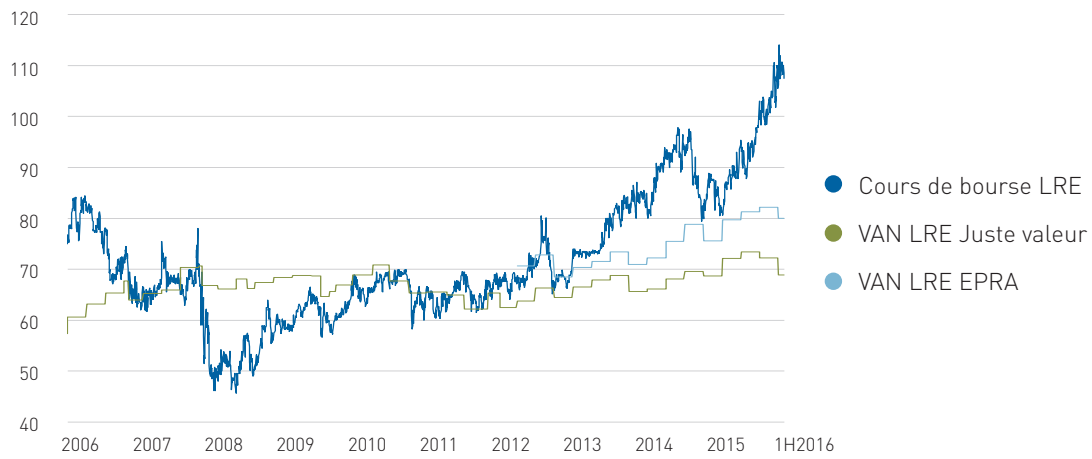
[4] Nombre d'actions traitées / (nombre total d'actions cotées x free float).

Au cours du premier semestre de 2016 le cours de bourse de l'action Leasinvest Real Estate a franchi le cap de € 100 pour atteindre un record absolu le 10/06/2016 avec € 110,65, une tendance qui continue après le 30/06/2016. La prime par rapport à la valeur de l'actif net (sur base de la juste valeur) a augmenté à +54% au 30/06/2016.

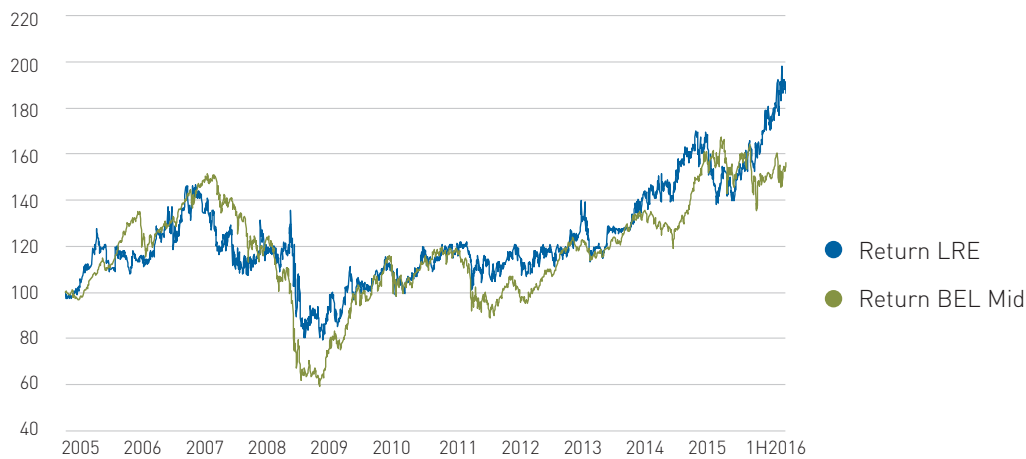
Le volume mensuel moyen traité de l'action sur le premier semestre de 2016 a légèrement diminué et s'élevait à 31.133 actions (31/12/2015 : 34.128). La vélocité moins élevée pour 6 mois (7,56% sur le premier semestre de 2016) s'explique principalement par le volume de transactions légèrement moins élevé qui est également relativement limité par le free float limité de l'action (41,0%). Si nous tenons uniquement compte des actions négociables librement, la vélocité free float pour six mois s'élève à 18,45% au cours du premier semestre de 2016.

Depuis l'inclusion de l'action Leasinvest Real Estate dans l'indice BEL Mid au 21/03/2016, nous enregistrons un return clairement plus élevé de l'action par rapport à celui de l'indice. Egalement comparé à l'indice EPRA Belgium, l'action Leasinvest Real Estate réalise un return nettement plus élevé. Le return de l'indice EPRA Eurozone reste supérieur, mais se dirige à la fin du semestre 2016 vers celui de l'action Leasinvest Real Estate.

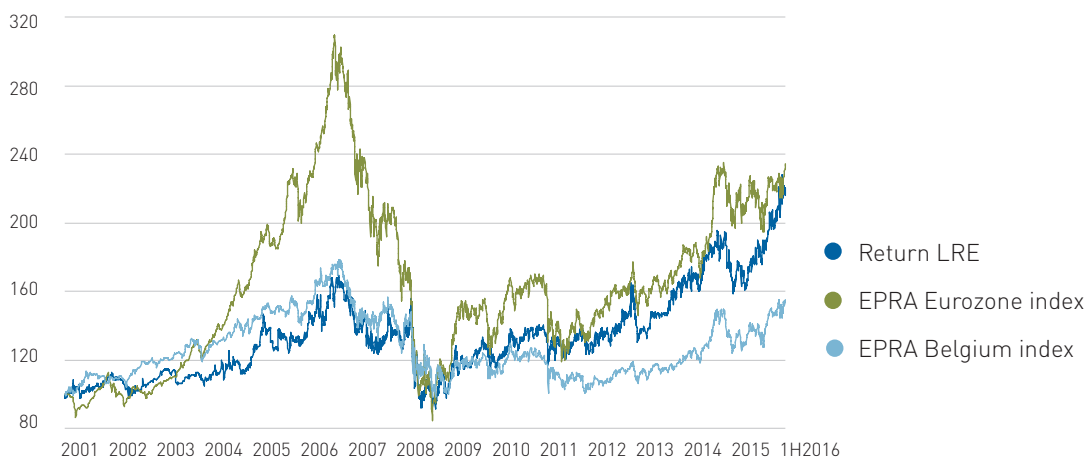
PRIME/DÉCOTE LEASINVEST REAL ESTATE PAR RAPPORT AUX VALEURS DE L'ACTIF NET



COMPARAISON RETURN LEASINVEST REAL ESTATE VS RETURN BEL MID¹



COMPARAISON RETURN LEASINVEST REAL ESTATE VS RETURN DES INDICES EPRA²



¹ Indice à consulter dans les quotidiens financiers ou sur internet.

² Information d'EPRA (www.epra.com), non contrôlée par aucune instance.

Rapport immobilier

MARCHÉ IMMOBILIER SUR LE PREMIER SEMESTRE DE 2016

L'information sur le marché immobilier présentée ci-après contient des extraits des rapports sur le marché immobilier de Cushman & Wakefield et JLL pour le Grand-duché de Luxembourg et la Belgique et de SPG Intercity pour la Suisse, qui ont été reproduits avec leur consentement, et dont le contenu n'a pas été vérifié.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Marché de bureaux : le meilleur semestre de cette décennie

Le take-up au premier semestre a augmenté à plus de 120.000 m², ce qui correspond à une augmentation annuelle de 42%, le meilleur niveau depuis 2008. En vue du pipeline de transactions le take-up total sur l'année entière pourrait atteindre 200.000 m², le meilleur niveau de cette décennie.

Le secteur financier était très actif et ce secteur a contribué pour plus de 50% au take-up, vs. 20% en 2015 et le niveau le plus élevé de cette décennie. Jusqu'à présent les entreprises dirigent clairement le marché, avec une part limitée de transactions par des administrations et aucune transaction de la part de l'UE ou des ambassades. Bien qu'en forte compétition avec Dublin, Paris, Amsterdam et Frankfurt, le Luxembourg est bien positionné pour attirer des banques ou des institutions financières qui quitteraient Londres suite au BREXIT.

Le Kirchberg, où l'immeuble Monnet de Leasinvest Real Estate est situé, profondément rénové en 2015, domine le marché avec plus de 30% du take-up. Le district est perçu comme 'the place to be' par les grandes entreprises, les institutions européennes et les banques. Les travaux pour le nouveau réseau de tram viennent de démarrer, ce qui contribuera substantiellement à l'attractivité du district vers les locataires. Le CBD et le décentralisé (principalement Cloche d'Or) suivent avec respectivement 22% et 25%.

L'espace disponible total au Luxembourg s'élève à 208.749 m², ce qui correspond à un taux de vacance de 5,04%, vs. 4,2% fin 2015 (CBD : 4,6%, district Gare : 4,5%, Kirchberg : 2,1%). 353.500 m² sont actuellement sous construction au Luxembourg, dont +/- 80.000 m² spéculatifs. Le stock de bureaux au Luxembourg excèdera par

conséquent les 4 millions m² en fin d'année.

Les loyers pour les bureaux ont augmenté au Luxembourg en 2014 et en 2015 suite au taux de vacance limité et la demande soutenue, et le Luxembourg est devenu la huitième ville la plus chère de l'Europe de l'Ouest. A présent les loyers paraissent stabilisés, bien que différents projets sont loués à des prix qui excèdent les normes actuelles, principalement dans le CBD, où Leasinvest Real Estate a pu pré-louer l'immeuble de bureaux Royal20 à 100% déjà fin 2014. Dans le CBD, les loyers top atteignent € 45/m²/mois, dans le Kirchberg, € 34/m²/mois, tandis que dans le district Gare il se monte à € 35/m²/mois et dans le Airport District à € 25/m²/mois. Il est prévu que les loyers top dans le CBD augmenteront encore compte tenu de la compétition pour des localisations de premier plan.

L'activité d'investissement au Luxembourg continue à progresser. Le volume d'année en année a augmenté à € 625 millions. Le marché reste dominé par le secteur des bureaux (50%, soit € 320 millions) mais fut soutenu par la vente d'un terrain qui représentait 28% du volume total (Abu Dhabi Investment Authority – 20.000 m² de terrain Place de l'Etoile dans le CBD pour un montant estimé de € 150 millions). Par conséquent, le Moyen-Orient dirige le marché de l'investissement au Luxembourg avec une part estimée à 40%.

Les yields top pour les bureaux restent sous pression, actuellement à 4,9% et pourraient atteindre un record historiquement bas de 4,5% au cours de prochains mois.

Marché retail : des fondements de marché solides soutiennent la forte demande

Le Luxembourg est un petit pays très riche avec une densité de la population élevée dans les régions du sud, y inclus les régions en Belgique, en France et en Allemagne, dans les environs.

Après une année 2015 très forte avec un take-up de plus de 37.000 m², 2016 donne l'impression d'être une autre année marquée par un take-up solide. La superficie moyenne par transaction a substantiellement augmenté au cours de 2015 et 2016, plus spécifiquement pour les magasins de périphérie, dont nos locations à Adler Mode (2015) et Roller (1H 2016) dans EKZ Strassen. Les magasins de périphérie représentent certainement le secteur le plus actif au cours du premier semestre de 2016 : avec un take-up de plus de 13.000 m² sur H1 2016, celui-ci quasi excède la

moyenne annuelle au cours des dernières années pour ce secteur. Pour les magasins de périphérie comme Foetz, les loyers s'élèvent actuellement à € 19 à € 22 /m²/mois. Vu la demande actuelle pour des localisations de premier plan pour les magasins de périphérie au Luxembourg, nous prévoyons que les loyers augmenteront à € 23-25 /m²/mois au cours des prochaines années.

Le % de take-up en retail par les « cross-border retailers » démontre qu'au cours des dernières années environ 60% des surfaces commerciales ont été occupées par les acteurs internationaux.

Le pipeline de projets a substantiellement augmenté, plus spécifiquement pour des projets importants livrés dans la période 2018-2019 : le développement 'phare' Royal Hamilius au centre-ville de Luxembourg est en cours de développement et la Cloche d'Or a annoncé les plans finaux pour le plus grand centre commercial au in Luxembourg (75.000 m²). On s'attend à ce que cette offre de nouvelles surfaces retail limite une augmentation des loyers pour les centres commerciaux à moyen terme.

Les produits retail de premier plan offerts à la vente sont limités, ayant pour conséquence qu'une seule transaction d'investissement fut enregistrée jusqu'à présent en 2016 (les 3.200 m² du magasin C&A situé avenue de la Gare 15 acquis par Redevco).

Auparavant, les acteurs luxembourgeois et belges dominaient le marché de l'investissement retail, mais il devient de plus en plus international, une tendance également enregistrée dans le secteur des bureaux.

Les top yields dans le secteur retail sont historiquement bas dans chaque classe d'actifs du retail.

La diminution est également importante dans le secteur des magasins de périphérie où les top yields s'élèvent actuellement à 6%, venant de 7% début 2012. Dans le secteur des centres commerciaux, les top yields sont plus stables, soit 5,4%. Nous prévoyons cependant une forte compression des yields au cours des mois à venir quand de nouveaux centres commerciaux seront commercialisés, qui devraient bénéficier d'un intérêt accru du marché de l'investissement.

BELGIQUE

Malgré une troisième baisse consécutive sur une base trimestrielle des volumes investis, le marché de l'investissement professionnel reste dynamique avec € 900 millions investis au cours du deuxième trimestre. Par conséquent, le volume d'investissements total depuis le début de l'année s'élève à environ € 1,9 milliards (y inclus les transactions pour usage propre), ce qui représente

une augmentation de 25% en comparaison avec la même période de 2015.

Le Brexit récent n'est prévu d'avoir un impact relativement limité sur le marché belge et on pourra probablement continuer à bénéficier des taux d'intérêt bas au cours des mois à venir, ce qui fait que le marché d'investissement restera dynamique.

Nous prévoyons que les volumes d'investissement augmenteront à € 4,5 milliards sur l'année entière 2016, puisque de très importantes transactions sont attendues dans chaque secteur du marché avant la fin de l'année.

Marché de bureaux : activité soutenue par le secteur public

Au cours du présent trimestre (Q2) plus de 204.000 m² de take-up ont été enregistrés, soit le niveau le plus élevé depuis Q4 2009. Par conséquent, l'activité totale se monte à presque 310.000 m² depuis le début de l'année, déjà plus que pour la totalité de l'année 2015. Le take-up dans les districts centraux s'élève à un niveau substantiel de 136.000 m² en Q2, le niveau le plus élevé enregistré depuis Q4 2009. Depuis le début de l'année ceci résulte en 194.000 m². Les immeubles A représentent 40% du take-up. Les décisions attendues depuis longtemps de la Commission européenne et du Parlement européen, avec lequel Leasinvest Real Estate a conclu une convention d'usufruit pour un terme fixe de 21 ans au cours du second trimestre, pour l'immeuble à redévelopper Montoyer, en combinaison avec le take-up par les services de la ville de Bruxelles, le Souverain 25 et la Région Bruxelles-Capitale, représentent plus de 55% du take-up total. Puisque le pipeline comprend encore des transactions importantes pour l'année, le take-up pourrait atteindre son niveau le plus élevé depuis 2011. L'activité importante du secteur public, principalement dans les districts centraux, a logiquement soutenu la part du take-up du CBD en comparaison avec les autres districts depuis le début de l'année. Le manque d'espaces qualitatifs dans les districts centraux pourrait cependant inciter certains occupants à opter pour les districts décentralisés et pour la périphérie, ou à remettre leurs plans de déménagement au cours des mois à venir. Grâce aux locations du Black Pearl et de Mérode à la Commission européenne, il ne reste que 95.000 m² d'immeubles A disponibles. Une partie importante de ces espaces devrait être louée au cours des prochains mois, ce qui augmentera la pression sur la disponibilité d'immeubles A. Nous remarquons cependant un effet de régénération du CBD, soit un retour des occupants vers les districts centraux, et ces immeubles devraient dès lors rapidement trouver de nouveaux occupants. C'est également la raison pour laquelle Leasinvest Real Estate est persuadée pouvoir attirer aisément de nouveaux locataires pour son second

développement Square de Meeûs, avec réception en 2017. En général, le taux de vacance continue à diminuer pour s'élever à présent à 9,3%, venant de 9,8% il y a un an. La diminution continue enregistrée depuis mi-2010 est principalement due au niveau limité de développements spéculatifs livrés depuis la crise économique de 2008. Le taux de vacance peut encore diminuer au cours de l'année 2016. Le taux de vacance dans les districts centraux continue sa diminution lente, et s'élève globalement à 6,5% au cours du deuxième trimestre, venant de 7% au cours du trimestre précédent. Les différentes locations d'immeubles livrés récemment contribuent à ce mouvement à la baisse et des diminutions continues au cours des prochains mois sont attendues. Il existe par conséquent une opportunité importante pour développer de nouveaux bureaux qui sont très bien localisés et qui répondent aux critères les plus stricts en matière de performance énergétique et environnementale, comme contrepoids pour le manque croissant d'immeubles A disponibles. A présent, le taux de vacance dans le district Nord s'élève à 6,9%. Même si ce niveau de vacance est bas, les districts Nord et Midi sont quand-même considérés comme stagnants, vu leur chiffre d'affaires très faible (principalement à cause des locations à long terme enregistrées dans ces districts). L'Entrepôt Royal sur le site Tour & Taxis, un immeuble iconique dans le district Nord, acquis par Leasinvest Real Estate fin 2015 est quasi entièrement loué, et dès qu'un espace devient disponible il est aussi tôt reloué.

Les loyers top sont toujours enregistrés dans le district Léopold avec € 275/m²/an. Les loyers moyens pondérés connaissent cependant une hausse et s'élèvent à € 190/m²/ans au cours du deuxième trimestre en comparaison avec € 187/m²/an en Q1.

Puisque de nouveaux actifs sont ou seront commercialisés en 2016, il est prévu que le loyer top augmentera légèrement et pourrait atteindre € 280/m²/an. Les loyers moyens pondérés devraient également enregistrer une hausse, puisque l'activité en immeubles A augmentera cette année.

Marché retail : les magasins de périphérie se maintiennent

Les chiffres take-up pour le premier trimestre étaient inférieurs à la moyenne, mais ils évoluent positivement au cours du deuxième trimestre Q2, plus spécifiquement dans le secteur des magasins de périphérie, certainement le secteur le plus stable au cours des dernières années. Il existe un secteur de marché haut de gamme dynamique avec certaines marques qui quittent, mais suffisamment de nouveaux acteurs qui entrent le marché. Le take-up a augmenté au cours du deuxième trimestre et s'élevait à 164.000 m² fin juin 2016 ; la performance des magasins de

périphérie dépassait la moyenne, mais pour les centres commerciaux l'activité était moins soutenue qu'au cours des années précédentes. Les transactions moyennes en magasins de périphérie représentent environ quatre fois plus de m² de surface louable que celles en rues commerçantes ou dans les centres commerciaux ; par conséquent, le secteur des magasins de périphérie est relativement dominant et se maintient à un très bon niveau.

Les magasins de périphérie ont bénéficié d'une amélioration de leur architecture et de la formation de 'clusters de magasins' qualitatifs, avec des marques traditionnellement présentes dans les villes comme H&M et C&A qui entrent la périphérie. Un grand nombre de parcs retail sont redéveloppés pour atteindre un niveau plus élevé. Ces redéveloppements des formats, de l'architecture et des localisations dans le secteur des magasins de périphérie signifie que ces immeubles quittent le format classique 'boîte à chaussures' grâce à un design plus qualitatif. Ce processus devrait également bénéficier de la régionalisation de la législation sur les établissements commerciaux. Par conséquent, le secteur des magasins de périphérie perd lentement son image 'discount'.

Le pipeline à Bruxelles et en Wallonie comprend plus de projets qu'en Flandres. Différents nouveaux développements seront commercialisés en 2016 : 1 nouveau centre commercial (Docks Brussel à Bruxelles) et dans le secteur des magasins de périphérie IKEA a ouvert deux nouveaux grands magasins à Hasselt et à Mons au cours de ce premier semestre.

Les loyers pour les localisations AAA augmentent puisqu'il existe une forte demande pour des espaces commerciaux de premier plan et pour des 'flagship stores' : avec le progrès du commerce en ligne ces magasins avec une plus grande visibilité ont de plus en plus une fonction complémentaire de marketing et showroom.

Les loyers top pour des parcs retail de premier plan en Belgique varient entre € 100/m²/ans pour des localisations comme Mons à € 160/m²/an à Zaventem. Ils sont restés relativement stables au cours des dernières années, mais la plupart a légèrement augmenté au cours des récents trimestres. Ceci reflète la demande soutenue ainsi que la tendance claire à élever ce secteur à un plus haut niveau ; maintenant que nous commençons à voir des marques qui se trouvent traditionnellement dans les centres-villes et une architecture plus qualitative dans ce secteur, les loyers progressent lentement mais sûrement par ce secteur.

Le niveau des investissements en retail reste moins important qu'en 2015, avec des transactions importantes prévues en 2016. € 360 millions ont déjà été investis dans le secteur retail depuis le début de l'année, en très grand contraste avec l'année record 2015 et les € 2,1 milliards investis.

L'absence de transactions en centres commerciaux pèse sur le volume investi total.

Sachant que les attentats terroristes récents ont arrêté un nombre de transactions en retail, le pipeline contient d'autres opérations importantes pour le reste de 2016. Le marché bénéficie également de la confiance des consommateurs accrue.

Les investisseurs institutionnels internationaux sont de plus en plus intéressés, pas uniquement dans les deals importants, mais également dans ceux de taille moyenne dans les rues commerçantes principales de Belgique, y inclus des transactions de portefeuilles.

La forte diminution des rendements déjà enregistrée depuis mi-2014 s'est ralentie, mais a repris depuis le début de 2016. Les rendements top pour le retail dans le secteur des rues commerçantes atteignent un niveau historiquement bas de 3,50% au cours du deuxième trimestre Q2 et sont les seuls qui diminuent au cours de ce trimestre. Les rendements top pour les centres commerciaux et pour le secteur des magasins de périphérie restent inchangés, respectivement à 4,25% et 5,35%. Pour des actifs « trophée » à certaines localisations bien spécifiques, nous retrouvons toujours des rendements 'Superprime' de ou (en-dessous de) 3%.

SUISSE (MARCHÉ RETAIL)

L'économie suisse a connu un certain ralentissement courant de l'année 2015. Celui-ci est en lien avec l'évolution de l'activité économique de la Suisse, particulièrement sur le marché des exportations et les effets du « franc fort ». Une croissance positive est cependant attendue en 2016, avec une amélioration de la situation observée pour le premier semestre 2016. La plupart des analystes table encore sur le fait que cette décision aura un impact sur l'économie suisse en 2016 et 2017, induisant une croissance qui sera en-deçà de la croissance réelle potentielle de la Suisse et un taux de chômage en légère augmentation en 2016 (3,6%). La probabilité d'augmentation des prix à la consommation reste basse et les prévisions anticipent plutôt une inflation négative.

En raison de restrictions légales spécifiques portant sur l'acquisition de biens immobiliers, le marché de l'investissement immobilier est divisé en deux sous marchés bien définis : résidentiel et commercial (bureaux, retail, hôtellerie, industriel et logistique), récemment considéré par les autorités suisses comme un outil efficace de maintien des prix dans un climat de forte pression sur les loyers résidentiels. Du côté commercial, le marché est toujours dominé par des fonds suisses d'investissement et des caisses de pension suisses, tels que Crédit Suisse Asset

Management, Swiss Life et Swiss Prime Site, se concentrant sur les biens commerciaux et administratifs dits « prime ». Pour ce type d'actifs, nous observons depuis plusieurs années des rendements nets de l'ordre de 3% à 4% reflétant le manque de biens disponibles et la forte demande des investisseurs.

Le paysage retail de la Suisse reste dominé par les centres commerciaux situés dans les grandes villes suisses et en périphérie. Les deux grandes enseignes historiques suisses sont Coop et Migros, qui dominent largement le marché retail. Les nouveaux arrivants tels qu'Aldi et Lidl ont cependant créé une plus grande compétition et sont aujourd'hui bien implantés en Suisse.

Un des phénomènes les plus significatifs observés ces 10 dernières années en Suisse a été le développement des magasins de périphérie. La plupart des enseignes se concentre sur des zones bien spécifiques situées en périphérie des villes et aisément accessibles en voiture. Une grande majorité de ces enseignes portent sur l'ameublement et le bricolage.

D'autres enseignes importantes sont celles de l'animalerie, du sport et de l'électronique. Ces détaillants sont présents dans environ 2/3 des développements. Nous observons également une présence croissante des « hard discounters » tels que Lidl et Aldi ainsi que des enseignes de restauration rapide.

En 2015 et début 2016, ce secteur a continué à vivre une demande assez soutenue, particulièrement dans les localisations les plus attractives comme Genève et Vaud (la Côte), où Leasinvest Real Estate détient 3 immeubles retail très bien localisés à Etoy, Villeneuve (Préneuf) et Yverdon-les-Bains. Le domaine du bricolage et du DIY constitue celui qui présente la plus forte expansion. A titre d'exemple, Hornbach a renouvelé au printemps les baux pour différents emplacements et pour une longue durée (15 ans). Cependant une hausse des loyers n'est pas observée, démontrant la pression subie par les enseignes sur leur chiffre d'affaire. Les développements actuels sont aujourd'hui fortement limités et freinés par des restrictions cantonales et communales relatives au trafic et aux nuisances créées par de telles activités. Il devient ainsi de plus en plus difficile de procéder à de nouveaux développements.

Le commerce en ligne est définitivement devenu le plus grand défi pour les distributeurs traditionnels. Cet impact diffère d'un secteur à un autre. Ainsi, les marchés de l'habillement et de l'électronique grand public sont particulièrement touchés et constituent des secteurs en pleine mutation. D'ici 2020, les prévisions montrent une part du commerce en ligne de 11% de l'enseigne du commerce de détail avec des parts beaucoup plus importantes pour l'habillement (27%) et l'électronique (38%).

COMPOSITION & ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG - BELGIQUE - SUISSE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) (JV*)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif (JV*) (%)	Rendement locatif (VI*) (%)	Taux d'occupation (%)	Durée
Grand-duché de Luxembourg	419,17	425,46	51,49	28,58	6,82	6,72	99,68	4,55
Belgique	339,73	347,71	41,73	24,55	7,23	7,06	94,48	3,89
Suisse	43,91	45,01	5,39	2,63	5,99	5,84	100,00	5,13
Immobilier disponible à la location	802,81	818,18	98,60	55,76	6,95	6,82	97,47	4,45
Actifs détenus en vue de la vente	0,00	0,00	0,00	0,00				
Projets Luxembourg	0,00	0,00	0,00	0,00				
Projets Belgique	11,34	11,62	1,39	0,00				
Total immeubles de placement	814,15	829,80	99,99	55,76				

* JV = Juste valeur - VI = Valeur d'investissement

Centre commercial Knauf Pommerloch, Luxembourg



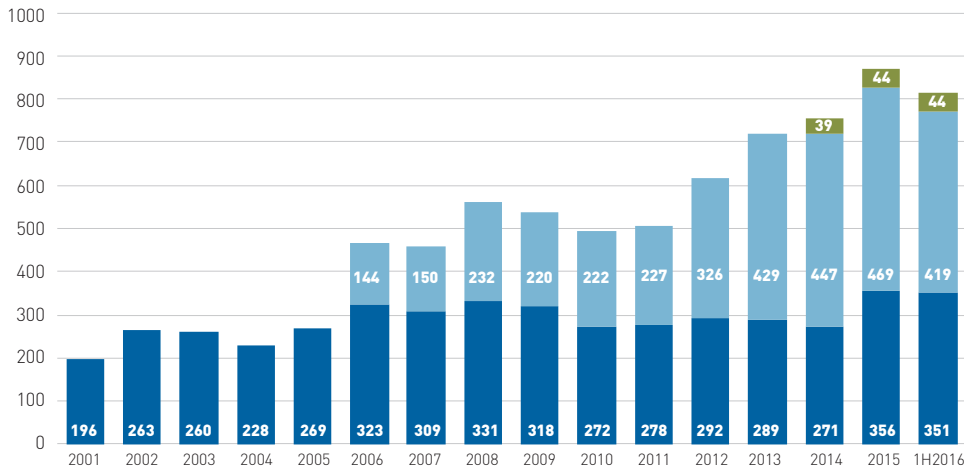
RÉPARTITION SELON LE TYPE D'IMMEUBLES

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) (JV*)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif (JV*) (%)	Rendement locatif (VI*) (%)	Taux d'occupation (%)	Durée
Retail								
Retail Grand-duché de Luxembourg	275,31	278,00	33,82	18,86	6,84	6,78	99,75	5,53
Retail Suisse	43,91	45,01	5,39	2,63	5,99	5,84	100,00	5,13
Retail Belgique	48,35	49,56	5,94	3,40	7,03	6,86	99,71	2,07
Total retail	367,57	372,57	45,15	24,89	6,77	6,68	99,77	5,08
Bureaux								
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	124,54	127,66	15,30	8,19	6,58	6,42	99,44	2,44
Bureaux Bruxelles	160,72	164,75	19,74	10,51	6,54	6,38	91,40	2,70
Bureaux reste de Belgique	18,66	19,13	2,29	2,34	12,54	12,23	100,00	0,90
Total bureaux	303,92	311,54	37,33	21,04	6,91	6,75	95,18	2,86
Logistique/Semi-industriel								
Logistique/Semi-industriel Belgique	112,00	114,27	13,76	8,30	7,41	7,26	95,71	6,80
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	19,32	19,80	2,37	1,53	7,92	7,73	100,00	1,50
Total Logistique/Semi-industriel	131,32	134,07	16,13	9,83	7,49	7,33	96,38	6,02
Immeubles de placement								
Actifs détenus en vue de la vente	0,00	0,00	0,00	0,00				
Immobilier disponible à la location	802,81	818,18	98,61	55,76	6,95	6,82	97,47	4,45
Projets Belgique	11,34	11,62	1,39	0,00				
Projets Grand-duché de Luxembourg	0,00	0,00	0,00	0,00				
Total immeubles de placement	814,15	829,80	100,00	55,76				

* JV = Juste valeur - VI = Valeur d'investissement

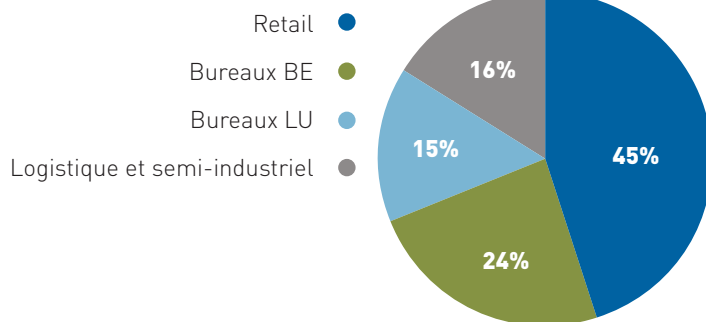
EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR

€ mio

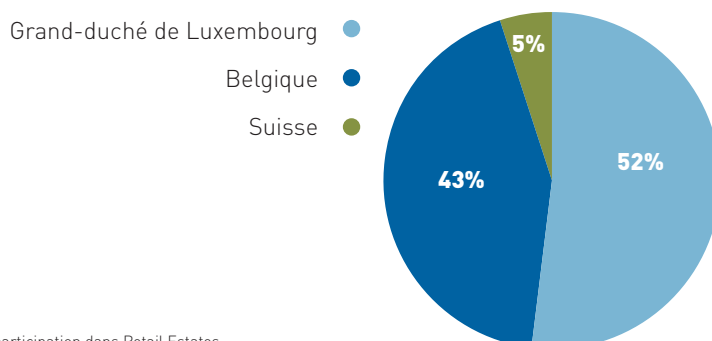


● Suisse ● Grand-duché de Luxembourg ● Belgique

TYPE D'IMMEUBLES*

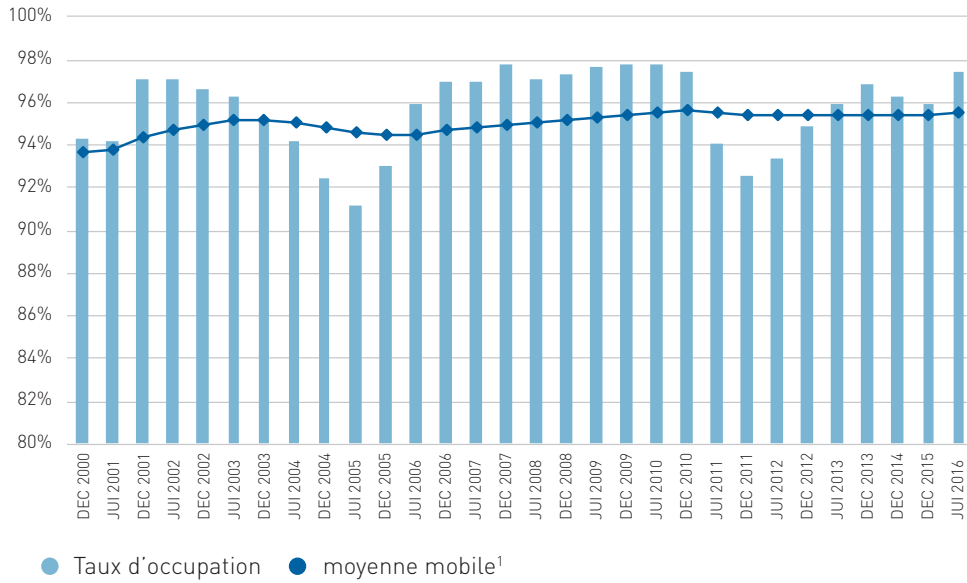


REPARTITION GEOGRAPHIQUE*



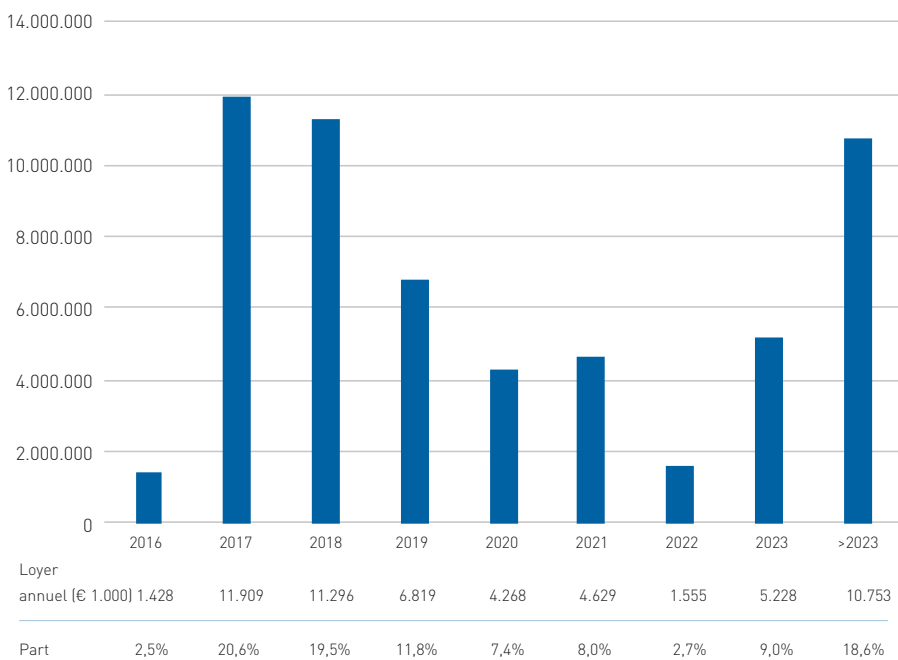
* Exclut participation dans Retail Estates

TAUX D'OCCUPATION

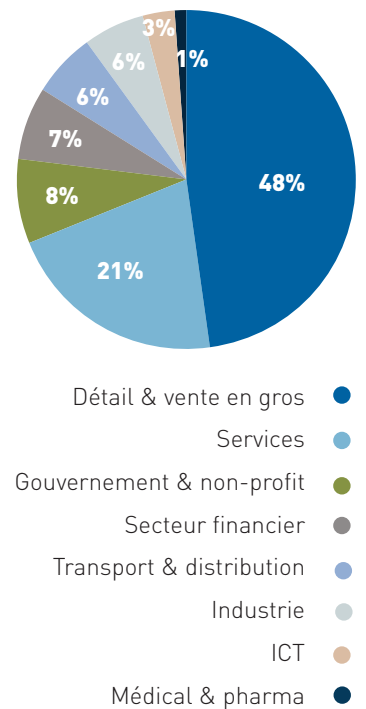


1 Une moyenne mobile est une valeur moyenne, basée sur une pondération du taux d'occupation actuel et les taux d'occupation précédents.

ÉCHÉANCE DES BAUX (PREMIÈRE POSSIBILITÉ DE RÉSILIATION)



TYPE DE LOCATAIRES



RAPPORT D'EXPERTISE¹

1. ACTUALISATION AU 30 JUIN 2016 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 et la juste valeur du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2016.

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

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

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

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

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Suisse.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur les espaces disponibles) du portefeuille global (projets et biens 'à vendre' compris) est supérieure de 3,03% au loyer de marché estimé (respectivement 9,30%, -1,24% et -3,39% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de la Suisse.
La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur les espaces disponibles) du portefeuille global (hors projets et biens 'à vendre') est supérieure de 3,03% au loyer de marché estimé (respectivement 9,30%, -1,24% et -3,39% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de la Suisse.

3. Le taux d'occupation² de l'ensemble du portefeuille (projets compris) s'élève à 94,78% (respectivement 88,61%, 99,68% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de la Suisse.
Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (hors projets) s'élève à 97,47% (respectivement 94,48%, 99,68% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de la Suisse.
4. La durée moyenne pondérée restante des baux en cours pour le portefeuille global s'élève à 17,8 trimestres ou 4,45 années. Nous ne tenons pas compte des biens 'à vendre'.
5. Le projet de bureaux 'R20' a définitivement été finalisé et vendu lors du deuxième trimestre de 2016 et ne fait donc plus partie du portefeuille.
6. Le bien industriel 'WKB Warehouses' a été vendu lors du deuxième trimestre de 2016 et ne fait donc plus partie du portefeuille.
7. Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2016.

- une valeur d'investissement de € 829.800.000 (huit cent vingt-neuf millions huit cent mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 359.330.000, € 425.460.000 et € 45.010.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois; et suisse
- une juste valeur de € 814.140.000 (huit cent quatorze millions cent quarante mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 351.060.000, € 419.170.000 et € 43.910.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse.

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

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).

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global (projets et 'biens à vendre' inclus) en termes de valeur d'investissement est de 6,72% (respectivement 6,84%, 6,72% et 5,84% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 6,85% (respectivement 7,00%, 6,82% et 5,99% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et suisse).

**Gregory Lamarche**

Account Manager - Surveyor
Valuation & Advisory
Pour Cushman & Wakefield

**Koen Nevens MRICS**

Managing Partner
Pour Cushman & Wakefield

Hornbach Burmicht, Luxembourg

Etats financiers résumés

Les états financiers consolidés résumés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration le 18 août 2016.

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

Les états financiers résumés ont fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire.

Entrepôt Royal Tour & Taxis, Belgique



ETAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES RÉSULTATS RÉALISÉS ET NON RÉALISÉS

(en € 1.000)	30/06/16	30/06/15
Revenus locatifs	28.412	25.123
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	-51	-31
RESULTAT LOCATIF NET	28.361	25.092
Récupération de charges immobilières	53	50
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.083	2.577
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.083	-2.577
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.337	-931
RESULTAT IMMOBILIER	27.077	24.211
Frais techniques	-1.014	-981
Frais commerciaux	-276	-344
Charges et taxes sur immeubles non loués	-550	-471
Frais de gestion immobilière	-2.289	-2.121
Autres charges immobilières	-464	-309
CHARGES IMMOBILIERES	-4.593	-4.226
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	22.484	19.985
Frais généraux de la société	-1.232	-1.239
Autres revenus et charges d'exploitation	-92	-152
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	21.160	18.594
Résultat sur vente d'immeubles de placement	4.801	456
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.710	8.041
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	22.251	27.091
Revenus financiers	1.362	82
Charges d'intérêts nettes	-6.358	-6.855
Autres charges financières	-624	-607
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-670	-5.994
RESULTAT FINANCIER	-6.290	-13.374
RESULTAT AVANT IMPOT	15.961	13.717
Impôts des sociétés	-649	-274
Exit tax	-97	0
IMPOT	-746	-274
RESULTAT NET	15.215	13.443
Attribuable à:		
Intérêts minoritaires	0	-1
Résultat net - part du Groupe	15.215	13.443

AUTRES ÉLÉMENTS DES RÉSULTATS RÉALISÉS ET NON RÉALISÉS

(en € 1.000)	30/06/16	30/06/15
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	490	156
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture, autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	-15.877	8.762
Variations de la juste valeur des actifs financiers destinés à la vente	1.108	2.985
Ecarts de conversion qui découlent d'une activité étrangère	0	0
Autres éléments du résultat global qui ne seront ultérieurement pas reclassés vers le résultat net	-14.279	11.903
RÉSULTAT GLOBAL		
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires		1
Résultat global – part du Groupe	936	25.345
RÉSULTAT NET COURANT		
RÉSULTAT NET	15.215	13.443
A exclure		
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	4.801	456
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.710	8.041
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-670	-5.994
- Impôts différés	-123	-165
RÉSULTAT NET COURANT	14.916	11.105
	30/06/16	30/06/15
RÉSULTATS PAR ACTION	(6 mois)	(6 mois)
Résultat global par action, part du groupe (1)	0,19	5,13
Résultat global par action diluée, part du groupe	0,19	5,13
Bénéfice par action, part du groupe (1)	3,08	2,72
Bénéfice par action diluée, part du groupe	3,08	2,72
Résultat net courant par action (1)	3,02	2,25

(1) Sur base du nombre d'actions à la date de clôture (30/06/2016).

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	30/06/16	31/12/15
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	905.302	954.243
Immobilisations incorporelles	7	10
Immeubles de placement	796.247	847.069
Autres immobilisations corporelles	1.181	1.163
Actifs financiers non courants	89.967	88.101
Créances de leasing financier	17.900	17.900
II. ACTIFS COURANTS	34.652	22.059
Actifs détenus en vue de la vente	0	4.392
Actifs financiers courants	8	0
Créances commerciales	12.465	7.967
Créances fiscales et autres actifs courants	3.717	2.885
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17.243	4.531
Comptes de régularisations	1.219	2.284
TOTAL DE L'ACTIF	939.954	976.302
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	340.150	362.410
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	340.150	362.405
Capital	54.315	54.315
Primes d'émission	121.091	121.091
Rachat d'action propres	-293	-293
Réserves	149.814	156.666
Résultat net de l'exercice	15.215	30.618
Ecart de conversion	8	8
II. INTERETS MINORITAIRES	0	5
PASSIF	599.804	613.892
I. PASSIFS NON COURANTS	387.385	395.948
Provisions	10	9
Dettes financières non courantes	330.875	355.722
- Etablissements de crédit	231.489	258.538
- Autres	99.386	97.184
Autres passifs financiers non courants	56.500	40.217
Autres passifs non courants	0	0
II. PASSIFS COURANTS	212.419	217.944
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	167.137	176.887
- Etablissements de crédit	58.742	89.191
- Autres	108.395	87.696
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	31.451	24.810
- Exit tax	12.396	12.299
- Autres	19.055	12.511
Autres passifs courants	2.273	8.200
Comptes de régularisation	11.558	8.047
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	939.954	976.302

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	30/06/16 (6 mois)	30/06/15 (6 mois)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	4.531	3.655
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	19.925	15.861
Résultat net	15.216	13.443
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	4.988	5.001
<i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i>	246	339
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	70	65
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	51	30
- Impôts	746	274
- Impôts payées	-621	-30
<i>Autres éléments non monétaires</i>	3.923	-2.264
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3.710	-8.041
- Mouvement des provisions (+/-)	1	0
- Etalement des gratuités (+/-)	-458	-243
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	670	5.993
- Autres transactions de nature non courante	0	27
<i>Eléments non opérationnels</i>	819	6.926
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	-4.801	-456
Dividendes perçus	-592	0
Reprise de produits et charges financiers	6.212	7.382
Variation du besoin en fonds de roulement	-279	-2.583
<i>Mouvement des éléments de l'actif</i>	-4.323	-1.401
- Autres actifs non courants	0	0
- Actifs financiers courants	-8	0
- Créances commerciales	-4.548	-701
- Créances fiscales et autres actifs courants	-832	-379
- Comptes de régularisation	1.065	-320
<i>Mouvement des éléments du passif</i>	4.044	-1.182
- Autres dettes non courantes	0	0
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.544	890
- Impôts	-28	-244
- Autres passifs courants	-5.927	-950
- Comptes de régularisation	3.455	-878

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (SUITE)

(en € 1.000)	30/06/16 (6 mois)	30/06/15 (6 mois)
2. Cash-flow d'activités d'investissement	57.238	8.637
Investissements	-8.807	-14.083
Immeubles de placement en exploitation	-3.174	-264
Projets de développement	-5.025	-5.668
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-86	-30
Actifs financiers non courants	-522	-8.121
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Effet en consolidation de nouvelles participations	0	0
Désinvestissements	65.453	22.720
Immeubles de placement en exploitation	0	6.178
Projets de développement	61.043	0
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	64
Actifs financiers non courants	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	4.410	16.478
Effet en consolidation de nouvelles participations	0	0
Dividendes perçus	592	0
3. Cash-flow d'activités de financement	-64.451	-6.424
Variation des passifs financiers et dettes financières	-34.992	23.610
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-34.992	23.610
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers	0	0
Produits financiers reçus	663	86
Charges financières payées	-6.926	-7.649
Variation des capitaux propres	-23.196	-22.471
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)	0	0
Variations des réserves	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-23.196	-22.471
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PÉRIODE	17.243	21.728

TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	Réserve pour 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 les écarts de conversion qui découlent d'une activité étrangère (+/-)
Bilan selon IFRS au 31/12/15	54.315	121.091	5.431	42.278	-8.723	8
Transferts						
Résultat global pour la période					490	
Dividendes aux actionnaires						
Divers						
Bilan selon IFRS au 30/06/16	54.315	121.091	5.431	42.278	-8.233	8

Fin juin 2016 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 340,15 millions (31/12/2015 : 362,41 millions) ou 68,9 par action (31/12/2015 : 73,40).

La diminution des capitaux propres en comparaison avec fin 2015 est attribuable à l'évolution du résultat global qui, principalement par les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés autorisés dans le cadre d'une comptabilité de couverture telle que définie dans les normes IFRS, sur le premier semestre de 2016, s'élève à € 15,8 millions de moins qu'au 31/12/2015. Le résultat global au 30/06/2016 s'élève à € 0,9 million et est intégralement absorbé par le paiement du dividende sur l'exercice 2015 à concurrence de 23,20 millions.

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 le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	Réserve pour actions propres	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	Résultats reportés	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
-34.189	-1.920	-293	32.363	121.426	30.618	362.405	5	362.410
				7.422	-7.422	5	-5	0
-15.877	-5.216		1.108	5.216	15.215	936		936
					-23.196	-23.196		-23.196
						0		0
-50.066	-7.136	-293	33.471	134.069	15.215	340.150	0	340.150

Centre commercial Schmiede, Luxembourg



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

1 BASE DE PRÉSENTATION

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

Pour l'établissement de ces états financiers consolidés résumés intérimaires les mêmes normes et méthodes comptables ont été utilisées que pour les états financiers au 31 décembre 2015. Un nombre de nouvelles normes et interprétations sont entrées en vigueur à partir de janvier 2016, comme énumérées ci-dessous.

Aucune de ces nouvelles normes n'a eu un impact sur les états financiers consolidés intérimaires au 30 juin 2016. Au cours du second semestre nous procéderons à une adaptation des états financiers individuels sur base d'une modification à la norme IAS 27 Etats financiers individuels – méthode de la mise en équivalence, mais ceci sera commenté en détail dans les états financiers individuels dans le rapport annuel 2016.

Standards et interprétations pour l'exercice qui commence le 1^{er} janvier 2016

- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicable aux exercices à partir du 1^{er} février 2015)
- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2016)
- Adaptation de IFRS 11 Partenariats – Traitement des reprises de participations dans des activités opérationnelles conjointes (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2016)
- Adaptation de IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative sur les informations à fournir (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2016)
- Adaptation de IAS 16 en IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification des méthodes d'amortissement acceptables (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2016)
- Adaptation de IAS 16 en IAS 41 Immobilisations corporelles et Agriculture – Plantes productrices (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2016)
- Adaptation de IAS 19 Avantages du personnel – Contributions des employés (applicable aux exercices à partir du 1^{er} février 2015)
- Adaptation de IAS 27 Etats financiers individuels – Méthode de mise en équivalence (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2016)

Standards et interprétations publiés, mais pas encore applicables à l'exercice qui commence le 1^{er} janvier 2016

- IFRS 9 Instruments financiers et modification consécutives (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2018, mais pas encore approuvés par l'Union européenne)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2016, mais pas encore approuvés par l'Union européenne)
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2018, mais pas encore approuvés par l'Union européenne)
- IFRS 16 Contrats de location (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2019, mais pas encore approuvés par l'Union européenne)
- Adaptation de IFRS 2 Classification et évaluation des paiements fondés sur des actions (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2018, mais pas encore approuvés par l'Union européenne)
- Adaptation de IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Entités d'investissement: Application de l'exemption de consolidation (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2016, mais pas encore approuvés par l'Union européenne)
- Adaptation de IFRS 10 et IAS 28 Vente ou contribution d'actifs entre un investisseur et son associé ou sa coentreprise (date d'entrée en vigueur remise pour un terme indéfini, ce qui a par conséquent remis l'approbation par l'Union européenne)
- Adaptation de IAS 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative sur les informations à fournir (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2017, mais pas encore approuvés par l'Union européenne)
- Adaptation de IAS 12 Impôts sur le résultat – Reprise des créances d'impôts différés pour des pertes non réalisées (applicable aux exercices à partir du 1^{er} janvier 2017, mais pas encore approuvés par l'Union européenne)

Etoy, Suisse



Montimmo, Luxembourg

2 INFORMATION SECTORIELLE

COMPTE RÉSUMÉ DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

	Belgique		Luxembourg		Suisse		Corporate		TOTAL	
(en € 1.000)	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15
(+) Revenus locatifs	12.886	10.302	14.233	13.719	1.293	1.101			28.412	25.122
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés										
(+/-) Charges relatives à la location	-35		-16	-30					-51	-30
RESULTAT LOCATIF NET	12.851	10.302	14.217	13.689	1.293	1.101	0	0	28.361	25.092
(+) Récupération de charges immobilières	53	16		34					53	50
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur im-meubles loués	2.032	2.550	51	28					2.083	2.578
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0		0					0	0
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.032	-2.550	-51	-28					-2.083	-2.578
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.063	-802	-248	-67	-26	-62			-1.337	-931
RESULTAT IMMOBILIER	11.841	9.516	13.969	13.656	1.267	1.039	0	0	27.077	24.211
(-) Frais techniques	-847	-934	-155	-47	-12				-1.014	-981
(-) Frais commerciaux	-164	-74	-110	-259	-2	-10			-276	-343
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-483	-354	-67	-118					-550	-472
(-) Frais de gestion immobilière (1)	-2.153	-1.942	-136	-179					-2.289	-2.121
(-) Autres charges immobilières	-256	-152	-167	-157	-41				-464	-309
									0	
CHARGES IMMOBILIERES	-3.903	-3.456	-635	-760	-55	-10	0	0	-4.593	-4.226
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7.938	6.060	13.334	12.896	1.212	1.029	0	0	22.484	19.985
(-) Frais généraux de la société	-723	-873	-509	-365					-1.232	-1.238
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-61	63	-31	-216					-92	-153
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.154	5.250	12.794	12.315	1.212	1.029	0	0	21.160	18.594

COMPTE RÉSUMÉ DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE) (SUITE)

	Belgique		Luxembourg		Suisse		Corporate		TOTAL	
(en € 1.000)	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	297	4.783	159					4.801	456
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.459	-3.711	-1.101	5.327	-150	6.425			-3.710	8.041
RESULTAT D'EXPLOITATION	4.713	1.836	16.476	17.801	1.062	7.454	0	0	22.251	27.091
(+) Revenus financiers							1.362	81	1.362	81
(-) Charges d'intérêts							-6.358	-6.855	-6.358	-6.855
(-) Autres charges financières							-624	-607	-624	-607
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers							-670	-5.993	-670	-5.993
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0	-6.290	-13.374	-6.290	-13.374
RESULTAT AVANT IMPOT	4.713	1.836	16.476	17.801	1.062	7.454	-6.290	-13.374	15.961	13.717
(+/-) Impôts des sociétés							-649	-274	-649	-274
(+/-) Exit tax							-97	0	-97	0
IMPOT	0	0	0	0	0	0	-746	-274	-746	-274
RESULTAT NET	4.713	1.836	16.476	17.801	1.062	7.454	-7.036	-13.648	15.215	13.443
Attribuable à :										
Intérêts minoritaires									0	-1
Part du groupe									15.215	13.444

(1) Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate et ses filiales belges au gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate pour les premiers 6 mois de l'exercice 2016 (€ 1,96 million) € 1,1 million se rapporte au portefeuille luxembourgeois. La rémunération est néanmoins intégralement reprise dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

	Belgique		Luxembourg		Suisse		Corporate		TOTAL	
(en € 1.000)	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15
ACTIFS										
Immobilisations incorporelles	7	10		0		0			7	10
Immeubles de placement (incl. projets de développement, excl. location-financement)	333.181	333.577	419.152	469.426	43.913	44.066			796.246	847.069
Actifs détenus en vue de la vente	0	4.392							0	4.392
Autres actifs	107.376	103.187	35.588	20.627	737	1.016			143.701	124.831
ACTIFS PAR SEGMENT	440.564	441.166	454.740	490.053	44.650	45.082	0	0	939.954	976.302
PASSIFS										
Passifs financiers non courants							330.876	355.722	330.876	355.722
Passifs financiers courants							167.137	176.887	167.137	176.887
Autres passifs							101.791	81.283	101.791	81.283
PASSIFS PAR SEGMENT	0	0	0	0	0	0	599.804	613.892	599.804	613.892
CAPITAUX PROPRES									340.150	362.410

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

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 locatif, le taux d'occupation et la durée moyenne pondérée des baux) uniquement les immeubles en exploitation sont pris en compte.

	Retail		Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		TOTAL	
(en € 1.000)	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15
Portefeuille immobilier								
Juste valeur du portefeuille immobilier	367.570	350.660	315.257	185.120	131.320	135.100	814.147	670.880
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	372.570	355.260	323.160	189.240	134.070	137.950	829.800	682.450
Chiffres clés								
Revenus locatifs	12.158	9.896	8.302	10.568	6.668	3.789	27.128	24.253
Rendement (en juste valeur)	6,77%	6,94%	6,91%	7,67%	7,49%	7,74%	6,95%	7,26%
Rendement (en valeur d'investissement)	6,68%	6,85%	6,75%	7,49%	7,33%	7,57%	6,82%	7,13%
Taux d'occupation	99,77%	100%	95,18%	98,30%	96,38%	97,27%	97,47%	99,05%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation [# années]	5,1	6,2	2,9	2,8	6,0	4,8	4,5	5,2

3 RÉSULTAT LOCATIF NET

Les revenus locatifs sont environ stables par rapport à ceux de l'année passée et s'élèvent à € 25.123 mille fin juin 2015 en comparaison avec € 25.223 mille fin juin 2014. A portefeuille constant les revenus locatifs diminuent de 3,8% ou € 957 mille en comparaison avec la même période de l'année passée (gratuités locatives exclues). Cette diminution s'explique par la vacance temporaire dans l'immeuble Monnet qui est en rénovation et par Square de Meeus, immeuble pour lequel la demande de permis à construire a été introduite dans le cadre du redéveloppement.

(en € 1.000)	30/06/16	30/06/15
Revenus locatifs		
Loyers	27.128	24.253
Revenus garantis	174	0
Gratuités locatives	458	243
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	15	0
Redevances de location-financement et similaires	636	627
TOTAL	28.412	25.123
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	-51	-31
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	-51	-31
RÉSULTAT LOCATIF NET	28.361	25.092

4 IMMEUBLES DE PLACEMENT ET ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

La juste valeur¹ du portefeuille immobilier direct a diminué et s'élève à € 814,1 millions fin juin 2016 par rapport aux € 869,4 millions fin décembre 2015.

[en € 1.000]	Immobilier disponible à la location excl. créances location-financement		Projets de développement	
	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15
Solde à la fin de l'exercice précédent	785.051	686.942	62.019	33.860
Investissements	3.174	8.217	5	10.601
Désinvestissements		4.269	-50.750	
Effets de change	-129			
Acquisitions d'immobilier		108.000		
Transferts des/(aux) autres rubriques		-22.534		12.156
Etalement des gratuités	458	314		
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-3.644	-157	63	5.402
Solde en fin de période	784.910	785.051	11.337	62.019

(1) Juste valeur ('fair value') : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits. La juste valeur est la valeur comptable sous IFRS.

Le tableau ci-après donne un aperçu des techniques d'évaluation appliquées par classe d'actifs ainsi que des principaux variables utilisés :

Classe d'actifs	Juste valeur 06/2016 (€ 000)	Technique d'évaluation	Données d'entrée importantes	Fourchette (VLE par mois)
Retail (Grand-duché de Luxembourg & Belgique)	323.660	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [14,73 €/m ²] b. [6,40% -> 7,15%]
Retail Suisse	43.910	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [19 €/m ² -> 23€/m ²] b. [5,8% -> 6,4%]
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	124.540	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [28,86 €/m ²] b. [5,6% -> 7,5%]
Bureaux Belgique	179.380	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. Moyenne pondérée valeur locative estimée b. Taux de capitalisation	a. [12 €/m ²] b. [5% -> 8,25%]
Logistique	131.320	Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)	a. Taux d'escompte moyen b. Moyenne pondérée durée de vie économique	a. [6,22%] b. [22 ans]
Projets Belgique	11.340	Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)	a. Valeur locative moyenne b. Taux de capitalisation c. Période de construction	a. [20,42 €/m ²] b. [5,50%] c. [15 à 18 mois]
Total immeubles de placement	814.150			

Total Immeubles de placement		Créances location-financement		Total immeubles de placement et créances location-financement		Actifs détenus en vue de la vente	
30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15
847.070	720.802	17.900	17.900	864.970	738.702	4.392	17.626
3.179	18.818			3.179	18.818		0
-50.750	4.269			-50.750	4.269	-4.392	-23.646
-129	0			-129	0		
0	108.000			0	108.000		
0	-10.378			0	-10.378		10.378
458	314			458	314		
-3.581	5.245			-3.581	5.245		34
796.247	847.070	17.900	17.900	814.147	864.970	0	4.392

L'inflation à long terme prévue, appliquée aux techniques d'évaluation, s'élève à 1,25%.

Sur base du bilan au 30 juin 2016 une augmentation du rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de - € 11,5 millions sur le résultat net et de € - 2,33 sur la valeur de l'actif net par action, et aurait entraîné une augmentation du taux d'endettement de 0,70% (notamment de 56,68% à 57,38%) à un niveau constant d'emprunts.

Sur base du même bilan, une diminution de la valeur locative estimée moyenne de 10% aurait un impact d'environ € - 81,4 millions sur le résultat net, ce qui correspond à € - 16,5 sur la valeur de l'actif net par action. A un niveau constant d'emprunts ceci engendrerait une augmentation du taux d'endettement de 5,39% (soit de 56,68% à 62,07%).

5 INFORMATION SUR LA DETTE FINANCIÈRE

Au 30/06/2016 les dettes financières à concurrence de € 497.596 mille ont diminué de € 34.653 mille en comparaison avec fin 2015 suite aux ventes du projet réalisé Royal20 au Luxembourg et de l'immeuble logistique Zeutestraat à Malines. Vu que l'acte notarié de vente du projet Royal20 n'a été passé qu'à la date de clôture 30/06/2016, la rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » à concurrence de € 17.244 est exceptionnellement élevée fin juin 2016. Cette trésorerie et équivalents de trésorerie ont été utilisés après le clôture du bilan pour encore réduire les dettes financières.

La rubrique autres emprunts contient à concurrence de € 98.969 mille les emprunts obligataires placés par Leasinvest en 2013.

Les lignes de crédit confirmées (exclus les € 99,4 millions d'emprunts obligataires et € 108,4 millions de commercial paper) s'élèvent à € 598,7 millions (fin 2015 : € 473,7 millions) fin juin 2016.

6 CALCUL ET COMMENTAIRE DU TAUX D'ENDETTEMENT

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

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

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

Aperçu du taux d'endettement

Comme commenté dans le tableau ci-dessous, le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate est en général resté en-dessous des 50% dans le passé jusqu'en 2011, mais a franchi le cap de 50% à partir de 2012 suite à l'exécution du programme d'investissement des dernières années (plus spécifiquement dans le cadre du développement et de la vente consécutive de l'immeuble de bureaux Bian au Luxembourg, de l'investissement dans les certificats immobiliers émis par Porte des Ardennes Schmiede SA et Porte des Ardennes Pommerlach SA pour le refinancement des centres commerciaux Knauf situés à Schmiede et à Pommerloch, de l'acquisition de l'immeuble Tour & Taxis Entrepôt Royal et du développement du projet Royal20 réalisé).

06/2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
56,68%	58,03%	54,27%	53,53%	56,19%	47,29%	44,13%	47,61%	52,06%	40,93%	44,15%	32,23%	41,06%	41,38%	44,94%
									(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

(*) Clôture au 30/6

Fin décembre 2015 le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate s'élevait encore à 58,03%, et il a diminué à 56,68% au 30 juin 2016 grâce à la vente du projet réalisé Royal20. Vu que la date l'acte notarié de la vente coïncidait avec la date de clôture du semestre, le revenu total de la vente ne pouvait pas encore être entièrement utilisé à la date de clôture pour rembourser des crédits existants et par conséquent réduire le taux d'endettement. Il reste par conséquent une trésorerie disponible à concurrence de € 17,2 millions qui figure au bilan du 30 juin 2016 ; cette trésorerie permet intrinsèquement d'encore réduire le taux d'endettement à 55,8%.

1. Evolution du taux d'endettement à long terme

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

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

Sur base du taux d'endettement de 56,68% fin juin 2016, Leasinvest Real Estate a un potentiel d'investissement sur base de financement par dettes de € 223,3 millions sans pour autant dépasser le taux d'endettement de 65%, et un potentiel d'investissement de € 84,5 millions sans dépasser le taux d'endettement de 60%.

2. Evolution du taux d'endettement à court terme

Chaque trimestre la projection du taux d'endettement est présentée au conseil d'administration lors de la présentation du budget en fonction des résultats estimés et des acquisitions et désinvestissements prévus. Sur base de ces éléments une projection est faite fin 2016. Cette projection tient également compte des opérations de (dés-)investissement potentielles. Compte tenu de ces suppositions et de la concrétisation oui ou non des opérations de désinvestissement potentielles tels que mentionnées ci-dessus, le taux d'endettement s'élèvera à entre 55% à 59% fin décembre 2016, soit toujours légèrement supérieur au niveau prédéfini de 50%-55%.

3. Autres éléments qui influencent le taux d'endettement

L'évaluation du portefeuille immobilier a un impact direct sur le taux d'endettement.

A présent aucune indication d'une évolution fort négative n'existe dans le marché. Le risque est également tempéré par la diversification géographique et sur base du type d'immeubles du portefeuille de Leasinvest Real Estate.

S'ils se produisaient quand-même des diminutions de valeurs substantielles dans le portefeuille immobilier, qui causeraient un dépassement du taux d'endettement de 65%, Leasinvest Real Estate pourrait passer à la vente d'un nombre de ses immeubles afin de remédier à la situation.

Le conseil d'administration ne juge pas nécessaire de prévoir des mesures additionnelles afin d'éviter que le taux d'endettement dépasse 65%. Le taux d'endettement se stabilisera à court terme entre 55% et 59%, soit légèrement plus élevé que l'objectif à long terme de 50%-55%.

7 DÉFINITION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS PAR NIVEAU

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

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

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

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

Le leasing financier est évalué sur base d'une approche « discounted cash flow ».

Informations sur la juste valeur :

Aucun transfert entre les rubriques n'a eu lieu en 2016, comparé au 31/12/2015.

(en € 1.000) fin juin 2016	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	valeur comptable
Immeubles de placement			796.247	796.247
Actifs financiers non courants				
- Actifs financiers	70.960	17.041		88.001
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			1.833	1.833
Créances de location-financement			17.900	17.900
Actifs détenus en vue de la vente			0	0
Actifs financiers courants				0
Créances commerciales		12.465		12.465
Créances fiscales et autres actifs courants		3.717		3.717
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17.243			17.243
Comptes de régularisation		1.219		1.219
Dettes financières non courantes				
- Etablissements de crédit			233.341	231.489
- Autre	78.690		21.518	98.969
Autres passifs financiers non courants				
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats			6.435	6.435
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			50.065	50.065
Dettes financières courantes				
- Etablissements de crédit			58.820	58.742
- Autre			108.395	108.395
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
- Exit tax		12.396		12.396
- Autre		19.055		19.055
Autres passifs courants		2.273		2.273
Comptes de régularisation		11.558		11.558

(en € 1.000) fin 2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	valeur comptable
Immeubles de placement			847.069	847.069
Actifs financiers non courants				88.101
- Actifs financiers	70.425	15.947		86.372
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			1	1
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			1.596	1.596
Créances de location-financement			17.899	17.899
Actifs détenus en vue de la vente			4.392	4.392
Actifs financiers courants			0	0
Créances commerciales		7.967		7.967
Créances fiscales et autres actifs courants	2.885			2.885
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.531			4.531
Comptes de régularisation		2.284		2.284
Dettes financières non courantes				
- Etablissements de crédit			265.356	258.538
- Autre	78.750		21.123	96.824
Autres passifs financiers non courants				
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats			1.646	1.646
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			38.572	38.572
Dettes financières courantes				
- Etablissements de crédit			89.689	89.191
- Autre			87.625	87.625
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
- Exit tax				
- Autre		12.511		12.511
Autres passifs courants		8.200		8.200
Comptes de régularisation		8.047		8.047

8 EVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 01/01/2016-30/06/2016

Aucun événement important ne s'est produit après la clôture du premier semestre de 2016.

9 APERÇU DES TRANSACTIONS PRINCIPALES AVEC DES PARTIES LIÉES

Au cours de la période 01/01/2016-30/06/2016, aucune transaction n'a eu lieu avec des parties liées, qui aurait influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate.

10 RISQUES ET INCERTITUDES

Concernant les risques et incertitudes, le management réfère au Rapport financier annuel 2015, et plus spécifiquement aux pages p 4-18.

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE LEASIN-
VEST REAL ESTATE SCA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS
FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES CONDENSÉS CLOS
LE 30 JUIN 2016 ET POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS SE TERMI-
NANT À CETTE DATE**

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé intermédiaire condensé de Leasinvest Real Estate SCA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2016, ainsi que de l'état consolidé résumé des résultats réalisés et non-réalisés, des autres éléments des résultats réalisés et non-réalisés, du tableau consolidé des variations du capital et des réserves, et du tableau des flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 939.954 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 15.215 milliers. La préparation et la présentation des Etats 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 est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés, basé sur notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Bruxelles, le 19 août 2016

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par



Pierre Vanderbeek*

Associé

*Agissant au nom d'une SPRL

Calendrier financier

25/08/2016	Rapport financier semestriel 2016
17/11/2016	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2016)
16/02/2017	Résultats annuels 2016 (31/12/2016)
31/03/2017	Rapport financier annuel 2016
15/05/2017	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2017)
15/05/2017	Assemblée annuelle des actionnaires
22/05/2017	Mise en paiement du dividende
24/08/2017	Rapport financier semestriel 2017
17/11/2017	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2017)

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

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



LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT

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

Siège administratif
Schermersstraat 42
BE-2000 Anvers
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be

RPM : 0436.323.915
Code ISIN BE0003770840