

Rapport financier semestriel



Information réglementée

Sous embargo jusqu'au 24/08/2017 – 7h30

PROFIL DE L'ENTREPRISE

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

A présent la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct de Leasinvest s'élève à presque € 907 millions et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (51%), la Belgique (40%), la Suisse (5%) et l'Autriche (4%).

Leasinvest est en outre le second plus grand investisseur immobilier étranger au Grand-duché de Luxembourg.

Le portefeuille immobilier est investi en retail (46%), bureaux (40%) et logistique (14%).

La SIRP est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 505 millions (valeur 22 août 2017).

INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Suite à l'entrée en vigueur des directives ESMA relatives aux Indicateurs Alternatifs de Performance de la 'European Securities and Market Authority (ESMA)', les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM – Alternative Performance Measures) dans ce rapport financier semestriel sont indiqués par un astérisque (*). Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 47 et suiv. de ce rapport financier semestriel.

DÉCLARATION CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 12, § 2, 3° DE L'AR DU 14 NOVEMBRE 2007

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
Représentant permanent
Leasinvest Real Estate Management SA
Schermersstraat 42
BE-2000 Anvers
Gérant statutaire

CHIFFRES CLÉS

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (1)	30/06/2017	31/12/2016
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	906.980	859.931
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	982.068	930.689
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	925.225	876.747
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	6,41%	6,78%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	6,29%	6,65%
Taux d'occupation (5) (6)	91,80%	96,77%
Durée moyenne des baux (ans)	4,49	4,37

(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 30/06/2017.

(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 et Stadim (BeLux), CBRE-SPG Intercity (Suisse) et BAR bareaal (Autriche).

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

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

CHIFFRES CLÉS DES RÉSULTATS	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs (€ 1.000)	28.084	28.412
Résultat locatif net par action*	5,69	5,75
Résultat EPRA* (1)	13.261	14.349
Résultat EPRA* par action (1)	2,69	2,91
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	15.595	15.137
Résultat net part du groupe par action*	3,16	3,07
Résultat global part du groupe (€ 1.000)* ; 'Other Comprehensive Income'	32.243	937
Résultat global part du groupe par action* ; 'OCI per share'	6,53	0,19

(1) Le Résultat EPRA*, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.

CHIFFRES CLÉS DU BILAN	30/06/2017	31/12/2016
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	362.754	356.407
Nombre d'actions émises	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4.938.870	4.935.478
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	73,4	72,2
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	77,1	75,6
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	81,6	81,9
Total des actifs (€ 1.000)	1.030.256	988.441
Dette financière	585.443	541.064
Taux d'endettement financier (conformément à la réglementation légale SIR)	59,92%	58,05%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,44	3,94
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	2,94%	2,90%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,80	6,30

INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA* (1)	30/06/2017	30/06/2016
EPRA Résultat* (en € par action) (2)	2,69	2,91
EPRA NAV* (en € par action) (3)	81,6	80,0
EPRA NNNAV* (en € par action) (4)	73,1	68,92
EPRA Rendement Initial Net* (en %) (5)	5,39%	5,48%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté* (en %) (6)	5,41%	5,54%
EPRA Taux de vacance* (en %) (7)	9,12%	2,53%
EPRA Cost ratio* (incl. coûts direct de vacance) (en %) (8)	24,26%	25,53%
EPRA Cost ratio* (excl. coûts direct de vacance) (en %) (8)	21,00%	23,60%

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

(2) Le Résultat EPRA*, précédemment le résultat net courant, se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille* et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.

(3) EPRA Valeur de l'Actif Net* (NAV) se compose de la Valeur de l'Actif Net ajustée*, à l'exclusion de certains éléments qui ne cadrent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme ; voir également www.epra.com.

(4) EPRA NNNAV* (Valeur de l'Actif Net triple*) : se compose de la VAN EPRA*, ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, des dettes et des impôts différés ; voir également www.epra.com.

(5) EPRA Rendement Initial Net* comprend les revenus locatifs bruts annualisés sur base des loyers en cours à la date de clôture des états financiers, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur marchande du portefeuille, augmentée des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ; voir également www.epra.com.

(6) EPRA Rendement Initial Net Ajusté* effectue une correction sur le EPRA Rendement Initial Net* relative à la fin des gratuités et autres incentives locatives ; voir également www.epra.com.

(7) EPRA Taux de vacance* est calculé sur base de la Valeur Locative Estimée (VLE) des espaces vacants divisée par la VLE du portefeuille total ; voir également www.epra.com.

(8) EPRA Cost ratio* se compose de la relation des charges opérationnelles et générales par rapport aux revenus locatifs bruts (inclus et exclus les coûts directs de vacance) ; voir également www.epra.com.

Contenu

Profil de l'entreprise

Indicateurs Alternatifs de Performance

Déclaration des personnes responsables

Chiffres clés

Rapport de gestion intermédiaire 4

Leasinvest Real Estate en bourse 16

Rapport immobilier 20

Marché immobilier 21

Composition & analyse du portefeuille immobilier 22

Rapport d'expertise 25

Etats financiers résumés 26

Rapport du commissaire 47

Annexes IAPs 48

Rapport de gestion intermédiaire



FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2017

Les redéveloppements Montoyer 63 et Treesquare à Bruxelles et Strassen au Luxembourg évoluent comme prévu

Les chiffres réalisés au 30/06 correspondent aux prévisions

Les revenus locatifs sont stables, soit € 28,1 millions comparé aux € 28,4 millions (-1%)

Par un manque de revenus exceptionnels au cours du premier semestre de 2017, le résultat net et le résultat EPRA* sont moins élevés

Comme prévu, le Résultat EPRA* (précédemment le résultat net courant) au 30/06 a diminué à € 13,3 millions (30/06/2016 : € 14,35 millions) ou € 2,69 par action (30/06/2016 : € 2,91 par action) (-8%)

Le résultat net par contre a légèrement augmenté de € 15,1 millions à € 15,6 millions, soit € 3,16 par action (+3%)

Taux d'occupation du portefeuille immobilier temporairement moins élevé à 91,80%

Le portefeuille immobilier global s'élève à € 982 millions (incl. participation dans Retail Estates)

Valeur de l'actif net (part du groupe) par action EPRA s'élève à € 81,6

Ratio d'endettement temporairement plus élevé à 59,92%

Diversification géographique renforcée vers le Grand-duché du Luxembourg par l'acquisition de l'immeuble de bureaux Mercator

Désinvestissement de 3 immeubles logistiques en phase finale

« Leasinvest Real Estate réalise des chiffres semestriels qui répondent aux prévisions et réduit son portefeuille logistique. »

► RAPPORT D'ACTIVITÉS PÉRIODE 01/01/2017- 30/06/2017

ACQUISITIONS ET DESINVESTISSEMENTS

Acquisition immeuble de bureaux Mercator au Luxembourg

Le 3 mai 2017, Leasinvest Immo Lux SA, filiale luxembourgeoise de Leasinvest Real Estate, a acquis 100% des actions de la société Mercator Sàrl, propriétaire de l'immeuble de bureaux situé route d'Arlon, nr. 110 – 112 dans la Ville de Luxembourg.

L'actif détenu par cette société offre une superficie de 8.641 m² de bureaux, répartis sur 5 étages et comprenant 104 emplacements de parking et jouit d'une position enviable dans la capitale du Grand-duché le long de la route d'Arlon, un des axes principaux à l'entrée de la Ville de Luxembourg.

La valorisation du bien s'élève à € 35 millions, un montant en ligne avec la juste valeur attribuée par notre expert immobilier indépendant. Le rendement locatif brut sur base d'une occupation totale s'élèvera à 6,75%. L'immeuble est actuellement loué à 42% pour un montant de loyer annuel de € 1.06 million. A présent, des négociations sont en cours avec des locataires potentiels, qui pourraient mener à une amélioration importante du taux d'occupation de l'immeuble de bureaux Mercator récemment acquis, pour début 2018.

Suite à cette acquisition, le taux d'occupation consolidé a temporairement diminué à 91,80%, il est prévu que si cet immeuble continue à se louer, le taux d'occupation consolidé augmentera à nouveau à son niveau de fin 2016.

Année de construction : **1998**

8.641 m² de bureaux - **104** parkings

Taux d'occupation : **42%**

Investissement total : **€ 35 millions**



Juste valeur du portefeuille direct

€ 907

Grand-duché de Luxembourg

51%

Retail

46%

Bureaux

40%

Accord conclu pour la vente de Prins Boudewijnlaan à Kontich

Fin mars 2017 un accord, sous réserve d'un nombre de conditions suspensives, qui ont été remplies entre-temps, fut conclu pour la vente du centre de distribution situé Prins Boudewijnlaan 7 à Kontich (Anvers). L'acte notarié de vente pour un montant de € 12 millions pourra, comme prévu, être signé au cours du mois de décembre 2017. Les revenus locatifs de l'immeuble loué à 100% restent entre-temps encaissés par la société jusqu'à la passation de l'acte de vente¹.

Vente Vierwinden à Zaventem/Nossegem

Le 13 juin 2017 l'acte notarié de vente fut signé pour un montant de € 2 millions concernant l'immeuble restant situé dans le parc d'affaires semi-industriel 'Vierwinden' à Zaventem/Nossegem.

¹ Pour plus d'information à ce sujet, nous renvoyons au communiqué de presse du 15/05/2017 sur le site web www.leasinvest.be.

Désinvestissement d'une partie importante du portefeuille logistique en Belgique

Le 16 juin 2017 un compromis – sous un nombre limité de conditions suspensives – fut signé pour la constitution de trois baux emphytéotiques de 99 ans sur trois immeubles logistiques en Belgique en faveur d'un fonds immobilier étranger pour une valeur de plus de € 60 millions, ce qui est en ligne avec la juste valeur estimée au 30 juin 2017.

Les trois immeubles en question avec une superficie totale de 80.000 m² d'espace de stockage et 8.000 m² de bureaux sont loués à 100% à des locataires de qualité et sont situés respectivement à Tongres (Heester-veldweg loué à SKF), Wommelgem (Nijverheidslaan loué à différents locataires dont Van Inn et Vanden Borre) et Neder-over-Heembeek (Canal Logistics phase 1, Chaussée de Vilvorde loué à e.a. Médecins Sans Frontières et Ziegler).

La passation de l'acte notarié prévue début septembre 2017 diminuera le taux d'endettement à concurrence d'environ 2,5 points de pourcentage au cours du troisième trimestre de 2017 soit à 57,4%.

Etant donné cette transaction et celles susmentionnées, la plus grande partie de notre portefeuille logistique sera vendue pour fin 2017.

REDÉVELOPPEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

Repositionnement centre commercial Boomerang Strassen

Le site retail situé Route d'Arion à Strassen, qui comprend 22.721 m², est partiellement redéveloppé en un parc retail qui comprendra, outre des commerces, un restaurant. Ce site sera le plus grand parc retail dans la périphérie luxembourgeoise à l'entrée de la Ville de Luxembourg raison pour laquelle il a également fait l'objet d'un rebranding et fut renommé 'Boomerang Strassen shopping center'. Le redéveloppement se déroule en 2 phases afin de tenir compte des locataires actuels Adler Mode, Bâtiself et Roller; la première phase sera finalisée fin 2017.



Belgique

Développements en cours dans le CBD de Bruxelles - Treesquare et Montoyer 63

Les immeubles de bureaux Treesquare et Montoyer 63, situés dans le CBD de Bruxelles, seront entièrement reconstruits afin d'améliorer leur positionnement dans le marché et d'améliorer leur durabilité (certification BREEAM). L'objectif final est de détenir un portefeuille immobilier qualitatif avec des espaces de travail bien localisés, agréables et performants au niveau technique et durables, et qui requièrent moins de frais d'entretien. Les travaux évoluent conformément au planning. L'immeuble de bureaux Montoyer 63 sera occupé fin 2018 par le Parlement européen, tel qu'annoncé précédemment¹. Des contacts avec des locataires potentiels pour l'immeuble Treesquare, qui sera finalisé pour fin 2017, sont en cours.



¹ Pour plus d'information à ce sujet, nous renvoyons au communiqué de presse du 16/02/2017 sur le site web www.leaseinvest.be.



Redéveloppement Motstraat 30 en espace de coworking basé sur « The Crescent »

Au cours du troisième trimestre de 2016, la prolongation pour la moitié de l'espace de bureaux avait été signée avec le locataire actuel pour l'immeuble de bureaux situé Motstraat 30 à Malines; ce contrat est entré en vigueur au cours du deuxième trimestre de 2017. Durant le premier semestre 2017, des conventions de location et de mise à disposition additionnelles ont été conclues. Une partie de l'espace de bureaux restant sera aménagée comme espace de coworking « De Mot », prolongation de notre concept de business center 'The Crescent' situé à Anderlecht et à Gand. Ce projet s'inscrit dans la politique de rénovation et de redéveloppement d'immeubles présentant un réel potentiel de création de valeur.



LOCATIONS

Grand-duché de Luxembourg

Outre quelques locations pour des espaces d'une moindre taille dans les immeubles de bureaux EBBC et Esch, un nouveau contrat locatif fut conclu pour l'immeuble de bureaux Kennedy avec le locataire actuel, pour 1.410 m², prenant fin le 30/04/2026. Différents renouvellements et nouveaux contrats locatifs ont également été conclus pour les centres commerciaux Knauf à Schmiede (e.a. H&M) et Pommerloch, le taux d'occupation des deux centres commerciaux se maintenant à un niveau élevé.

Belgique

La conclusion d'un nombre de nouveaux contrats locatifs pour des espaces de petite et moyenne taille (e.a. Le Pain Quotidien) au cours du deuxième et début du troisième trimestre 2017, implique une occupation quasi complète pour Tour & Taxis Entrepôt Royal (Bruxelles), ce qui confirme encore l'attrait de notre immeuble et du site Tour & Taxis dans son entièreté.

Pour Motstraat Malines le taux d'occupation s'élevait à 74,71% (31/03/2017 : 95,05%) et différentes surfaces de bureaux ont été louées au cours du premier semestre de 2017, ce qui signifie que le nouveau concept de business center est bien reçu.

Dans le Brixton Business Park à Zaventem, pour la partie retail, tous les sept locataires actuels ont prolongés leurs contrats locatifs.

Suisse

Pour l'immeuble retail à Etoy le bail avec JYSK fut renouvelé pour 6 ans.

Autriche

Enfin, pour le Parc Frun® à Asten, deux extensions avec des distributeurs ont été conclus jusqu'en 09/2023.

► RÉSULTATS CONSOLIDÉS PÉRIODE 01/01/2017- 30/06/2017

Le premier semestre 2017 répond aux prévisions de Leasinvest Real Estate.

L'activité au cours du premier semestre de 2017 fut influencée par les éléments suivants, soit

- la vacance locative du Montoyer 63 en phase de démolition et reconstruction, ayant par conséquent des frais de vacance plus élevés
- l'acquisition de l'immeuble de bureaux Mercator au Luxembourg qui n'est actuellement occupé que pour 42%, avec un taux d'occupation consolidé moins élevé temporaire, jusqu'au moment où l'immeuble sera à nouveau entièrement loué
- et le manque de quelques revenus financiers exceptionnels en 2017.

Les **revenus locatifs** sont restés quasi stables à € 28,1 millions (€ 28,4 millions au premier semestre 2016) ; le manque de revenus locatifs par la vacance de l'immeuble Montoyer 63 et la prolongation de quelques contrats locatifs à des niveaux moins élevés (Wolters Kluwer à la Motstraat à Malines, Van Marcke dans l'immeuble CFM au Luxembourg) fut dans une grande mesure compensé par la contribution du parc retail Frun® Asten (Autriche). 'Like-for-like' (à périmètre constant), les revenus locatifs ont diminué de € 1,2 millions (- 4,2%), avec une diminution plus claire des revenus locatifs en Belgique (Montoyer 63 et Motstraat), en partie compensée par le Luxembourg où une diminution fut enregistrée pour les immeubles CFM et EBBC, mais une augmentation importante pour le Monnet.

Les **rendements locatifs bruts** ont temporairement diminué en comparaison avec fin 2016 et s'élèvent à 6,41% (6,78% fin 2016) sur base de la juste valeur et à 6,29% (6,65% fin 2016) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation a temporairement diminué de 96,8% fin 2016 à 91,8% pour le premier semestre 2017, principalement dû à l'acquisition de l'immeuble « Mercator » au Luxembourg qui n'est actuellement loué qu'à 42%. Lorsque le taux d'occupation du Mercator augmentera, le rendement locatif brut augmentera également à son niveau initial.

Les **charges immobilières** ont légèrement diminué de - € 4,6 millions à la fin du premier semestre de 2016 à - € 4,5 millions, malgré la croissance du portefeuille d'immeubles de placement (inclus immeubles détenus en vue de la vente), principalement par des frais techniques plus bas, néanmoins partiellement compensés par des frais de vacance plus élevés en comparaison avec l'année précédente, vu l'occupation de l'immeuble Montoyer 63 en phase de démolition et de reconstruction. La marge opérationnelle (résultat opérationnel avant le résultat sur portefeuille/ revenus locatifs) s'améliore légèrement de 75% au premier semestre 2016 vers 76% pour le premier semestre 2017.

La variation de la **juste valeur des immeubles de placement** à la fin du premier semestre 2017 s'élève à + € 3,7 millions en comparaison avec - € 3,7 millions à la fin du premier semestre 2016 (+€ 7,4 millions). Ceci est largement dû au fait que la plus-value sur les projets de développement Montoyer 63 et Treesquare est enregistrée dans le résultat en fonction du progrès des travaux.

Le **résultat financier** s'élève à - € 7,3 millions à la fin du premier semestre 2017 en comparaison avec - € 6,9 millions pour la même période de l'exercice précédent, d'une part, par le manque de quelques revenus financiers exceptionnels au cours du premier semestre 2016, soit un paiement d'un coupon représentant un remboursement en capital sur des certificats immobiliers (l'année passée € 569 mille avaient été enregistrés dans le résultat du premier trimestre de 2016, repris ultérieurement via « Other Comprehensive Income » = Résultat global part du groupe, vu l'aspect de remboursement du capital) et la récupération unique du précompte mobilier sur le dividende Retail Estates 2015 (l'année passée € 592 mille) et, d'autre part, les charges d'intérêts plus élevées (de - € 6,3 millions à - € 7,4 millions) par l'augmentation de l'encours des crédits et après l'entrée en vigueur de 3 forward IRS au cours du premier trimestre de 2017. Le coût de financement moyen progresse dès lors légèrement de 2,87% à la fin du premier semestre 2016 à 2,94% à la fin du premier semestre 2017. Les variations de la juste valeur des instruments financiers s'élèvent à € 565 mille, principalement suite à la baisse du CHF.

L'**impôt des sociétés** a diminué de - € 0,6 million à - € 0,2 million suite à la fusion de la société Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis NV.

Le **résultat net** sur le premier semestre 2017 s'améliore légèrement à € 15,6 millions comparé aux € 15,1 millions à la fin du premier semestre 2016¹. En termes de résultat net par action, ceci résulte en € 3,15 par action à la fin du premier semestre 2017 par rapport aux € 3,07 à la fin du premier semestre 2016.

Le **Résultat EPRA*** (précédemment le résultat net courant) s'élève à € 13,3 millions (€ 2,69 par action) à la fin du premier semestre 2017 et a diminué, conformément aux prévisions, en comparaison avec l'année passée (Résultat EPRA* premier semestre 2016 : € 14,3 millions (€ 2,91 par action)). Cette diminution est principalement la suite du manque de revenus exceptionnels, de frais de vacance locative et de charges nettes d'intérêts plus élevés.

A la fin du deuxième trimestre de l'exercice 2017 les **capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 362,75 millions (fin 2016 € 356,41 millions).

Le 30 juin 2017 les capitaux propres augmentent à concurrence de € 6,3 millions, principalement par l'incorporation du résultat net du premier semestre (€ 15,6 millions) et d'autres éléments du résultat global (€ 16,6 millions), moins la distribution du dividende sur l'exercice 2016 (payé le 22 mai 2017) pour un montant de € 24,2 millions.

¹ Pour plus de détails à ce sujet, nous renvoyons à l'état du résultat global (page 27-28).

Les autres éléments du résultat global se composent, d'une part, d'une augmentation de la juste valeur des actifs et passifs financiers disponibles à la vente (€ 7,7 millions) et, d'autre part, des variations dans la partie efficace des justes valeurs des instruments de couverture autorisés dans une comptabilité de couverture comme définie dans IFRS (€ 8,6 millions) suite à la courbe des taux swap accrue.

La **valeur de l'actif net par action** exclus l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA NAV) s'élève à € 81,6 fin juin 2017 en comparaison avec € 81,9 fin 2016.

Fin juin 2017 la valeur intrinsèque y inclus l'impact des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (IAS 39) s'élève à € 73,4 par action (31/12/16 : € 72,2). Le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à € 102,75 au 30 juin 2017.

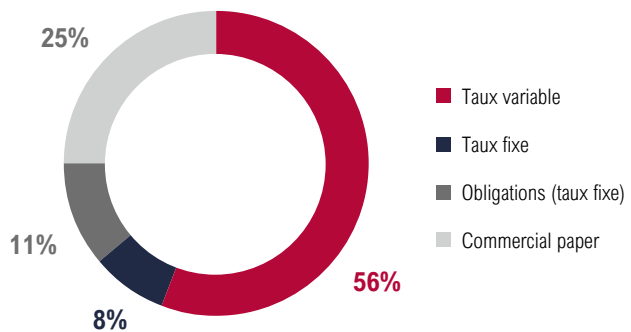
Fin juin 2017 le **taux d'endettement** avait temporairement augmenté à 59,92% en comparaison avec 58,05% fin 2016, et ceci après l'acquisition de l'immeuble Mercator (€ 35 millions) et le paiement du dividende sur l'exercice écoulé (€ 24,2 millions). Il est prévu que le taux d'endettement diminuera de 2,5% à environ 57,4% quand l'aliénation des 3 immeubles logistiques sera finalisée début septembre 2017.

► GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

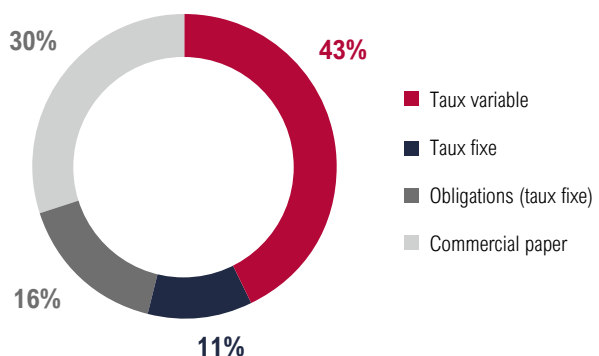
Au 30/06/2017 les dettes financières nominales reprises dans le bilan s'élèvent à € 581,3 millions comparé aux € 538,3 millions au 31/12/2016. Cette augmentation est due à l'acquisition de l'immeuble Mercator au Luxembourg et au dividende payé sur l'exercice écoulé 2016. Ces dettes financières à concurrence de € 581,3 millions comprennent au 30/06/2017 € 249,3 millions de lignes de crédit bancaires à taux variable, € 62,5 millions de lignes de crédit bancaires à taux fixe, € 95,0 millions d'obligations et € 174,5 millions d'encours de commercial paper.

La répartition du portefeuille de crédits selon le type des sources de financement et selon le nombre d'institutions de crédit (momentanément étalé sur 9 institutions bancaires différentes) est un élément important pour pouvoir compter sur une base de financement continue, limitant au maximum les concentrations et les risques de contrepartie. Les encours et les dates d'échéance des lignes de crédit sont présentés dans les graphiques ci-dessous.

Lignes de crédit 30/06/2017



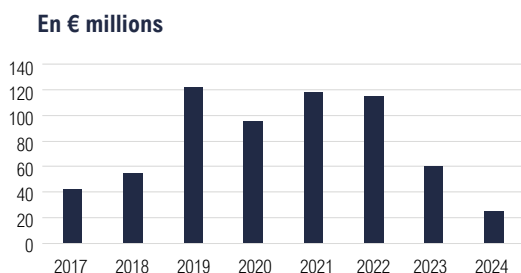
Encours crédits 30/06/2017



L'encours du commercial paper a augmenté au cours du premier semestre 2017 de € 146,8 millions à € 174,5 millions par la liquidité accrue dans le marché et une demande plus élevée pour des émissions des investisseurs. Vu la nature court terme de cette source de financement, des lignes de crédit disponibles, non utilisées, sont toujours prévues pour couvrir l'encours du programme commercial paper. Après déduction de cette réserve, Leasinvest Real Estate dispose au 30/06/2017 encore de plus de € 51,7 millions de lignes de crédit disponibles non utilisées.

Les échéances de lignes de crédit en 2017 se réaliseront vers la fin de l'année ; les entretiens pour le refinancement ont déjà été entamés et ils mèneront à une autre répartition du profil de maturité présenté ci-dessous. La durée moyenne pondérée des lignes de crédit accordées s'élève à 3,44 ans au 30/06/2017 ; cette durée augmentera après le refinancement des lignes qui viennent à échéance fin 2017.

Echéances des lignes de crédit



Le ratio de couverture (« hedge ratio ») s'élève à 80% au 30/06/2017 et est calculé sur base du montant global nominal de l'encours des couvertures : Interest Rate Swaps, Cross currency Swaps et Interest caps (€ 307,5 millions), augmenté des crédits à taux fixe y inclus les obligations (€ 157,5 millions) sur le montant total de l'encours des dettes financières au 30 juin 2017 (€ 581,3 millions). Ce montant est légèrement plus élevé que le niveau stratégique désiré de 75% au cours des 5 premières années et 50% pour une période consécutive de 5 ans. La durée moyenne pondérée des couvertures s'élève à 5,8 ans au 30/06/2017.

Le coût de financement moyen pondéré a légèrement augmenté au 30 juin 2017, à 2,94%, à comparer à 2,87% sur le premier semestre 2016 suite à l'entrée en vigueur de 3 forward IRS au cours du premier trimestre 2017. Par conséquent, la marge entre le rendement locatif temporairement moins élevé sur les immeubles de placement (6,41%) suite au dossier Mercator et le coût de financement (2,94%) au 30 juin s'élève à 3,47%, à comparer à 4,08% sur le premier semestre 2016.

► EVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 01/01/2017- 30/06/2017

Aucun événement important ne s'est produit après la clôture du premier semestre 2017.

► GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

RECONDUCTION DES AUTORISATIONS RELATIVES À L'ACQUISITION ET L'ALIÉNATION D'ACTIONS

L'assemblée générale extraordinaire du 15/05/2017 a approuvé la reconduction des autorisations statutaires du gérant en matière d'acquisition et d'aliénation d'actions propres sans décision préliminaire de l'assemblée générale lorsque l'acquisition ou l'aliénation est nécessaire afin de prévenir que la société ne subisse un dommage grave et imminent, et ceci pour une période de 3 ans à partir de la publication de la modification des statuts.

En outre, l'assemblée générale extraordinaire a également reconduit toutes les autres autorisations existantes du gérant en matière d'acquisition et d'aliénation d'actions propres, notamment conformément aux articles 620, §1, cinquième alinéa, respectivement 622, §2, premier alinéa C. Soc., avec définition du nombre maximal d'actions à acquérir, les rémunérations minimale et maximale par action et la durée de l'autorisation de 5 ans à compter de la publication de la modification des statuts.

De plus, l'autorisation statutaire en matière d'acquisition et d'aliénation d'actions sur un marché réglementé par les filiales contrôlées en direct, conformément à l'art. 527 c. Soc., fut confirmée.

Finalement, l'autorisation statutaire existante du gérant en matière d'aliénation d'actions propres conformément à l'article 622, §2, deuxième alinéa, 1er C. Soc. a été confirmée.

L'assemblée générale a par conséquent décidé de modifier, conformément, l'article 11 des statuts en matière d'acquisition, de prise en gage et d'aliénation d'actions propres.

REMPLACEMENT DU REPRÉSENTANT RESPONSABLE D'ERNST & YOUNG RÉVISEURS D'ENTREPRISES

L'assemblée générale ordinaire du 15/05/2017 a approuvé le remplacement de Pierre Vanderbeek par Joeri Klaykens comme représentant responsable d'Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises pour l'exercice de la fonction de commissaire de la société jusqu'à l'issue de l'assemblée annuelle tenue en 2018.

RECONDUCTION DE MANDATS D'ADMINISTRATEURS

L'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management SA, le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, a décidé de reconduire les mandats d'administrateurs de Sonja Rottiers, nommée le 18/05/2015 pour une période de deux ans jusqu'à l'assemblée annuelle de 2017, et de Guy van Wymersch-Moons, nommé administrateur à partir du 21/01/2006 avec reconduction de son mandat en 2014 jusqu'à l'assemblée annuelle de 2017, et reconduction jusqu'à l'assemblée annuelle qui se tiendra en 2018.

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU COMITÉ EXÉCUTIF

Nomination d'un co-CEO et co-administrateur délégué

L'assemblée générale des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management SA a nommé Michel Van Geyte, Chief Investment Officer, co-Chief Executive Officer et co-administrateur délégué du gérant statutaire à partir du 15 mai 2017.

Changement de CFO

Tim Rens a été engagé comme Chief Financial Officer le 12 mai 2017.

▶ APERÇU DES PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours de la période 01/01/2017-30/06/2017, aucune transaction n'a eu lieu entre les parties liées, qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate.

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

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

▶ RACHAT/VENTE D' ACTIONS PROPRES

Au cours de la période 01/01/2017 - 30/06/2017 Leasinvest Real Estate a vendu les 3.392 actions propres, sur base de l'autorisation existante de rachat et la vente de titres propres, qui avaient été rachetées au cours de l'exercice 2015 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. Par conséquent, le nombre total d'actions émises et cotées (4.938.870) correspond à nouveau au nombre d'actions ayant droit au résultat de la période.

▶ PRÉVISIONS DE L'EXERCICE 2017

Comme déjà mentionné dans le rapport financier annuel 2016, et sous réserve de circonstances extraordinaires, la société prévoit de réaliser un résultat net et un Résultat EPRA* moins élevés en 2017 en comparaison avec 2016, à cause d'une diminution temporaire des revenus locatifs suite à la rénovation totale des immeubles Treesquare et Montoyer 63 et la vente des immeubles logistiques. Nonobstant cette évolution, la société prévoit de pouvoir maintenir le dividende 2017 au même niveau que celui de 2016.

Leasinvest Real Estate en bourse





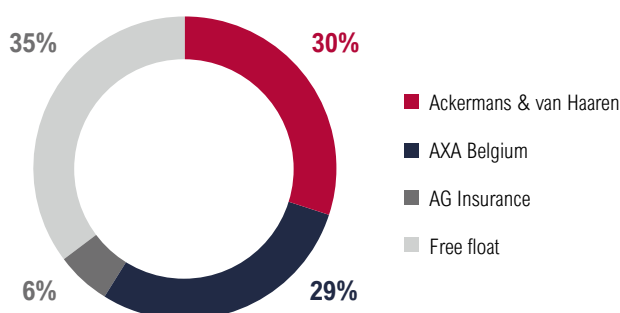
STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

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

Il ressort d'une notification de transparence conformément à la loi du 02/05/2007 sur la publication de participations importantes, du 6/04/2017 par Ackermans & van Haaren SA, qu'il y a eu un transfert intra-groupe, Ackermans & van Haaren SA ayant repris 1.444.748 actions dans Leasinvest Real Estate SCA de sa filiale Extensa Participations II S.A.R.L. Après cette transaction, Ackermans & van Haaren SA détient toujours, directement et indirectement, une participation de 30,01% dans Leasinvest Real Estate SCA.

NOMBRE D' ACTIONS COTÉES (4.938.870)



COMMENTAIRE SUR LES CHIFFRES CLÉS ET LES GRAPHIQUES

Au cours du premier semestre 2017 le cours de bourse de l'action Leasinvest Real Estate fluctuait toujours au-dessus de la limite des € 100, excepté après le paiement du dividende sur l'exercice 2016 en mai 2017. La prime par rapport à la valeur de l'actif net (sur base de la juste valeur) s'élevait à +40% au 30/06/2017.

Le volume mensuel moyen traité de l'action sur le premier semestre 2017 a augmenté et s'élevait à 33.783 actions (31/12/2016 : 30.897). La vélocité pour 6 mois (8,21% sur le premier semestre 2017) a également augmenté, mais reste relativement limitée à cause du free float limité de l'action (35%). Si nous tenons uniquement compte des actions négociables librement, la vélocité free float pour six mois s'élève à 23,45% sur le premier semestre 2017.

Depuis début 2016 (31/03/2016 : inclusion de l'action Leasinvest Real Estate dans l'indice BEL Mid), l'action enregistre un return qui est en permanence plus élevé que celui de l'indice.

Egalement en comparaison avec l'indice EPRA Belgium, l'action Leasinvest Real Estate enregistre un return substantiellement plus élevé. Le return de l'indice EPRA Eurozone reste plus élevé que celui de l'action Leasinvest Real Estate et affiche une augmentation remarquable sur le premier semestre 2017.

CHIFFRES CLÉS

	30/06/2017	31/12/2016
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 (#)	4.938.870	4.935.478
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	508	521
Free float (%)	35%	35%
Cours de clôture (€) (1)	102,75	105,5
Cours le plus élevé (€) (1)	107,95	114
Cours le plus bas (€) (1)	97,56	87,75
Volume mensuel moyen (#) (1)	33.783	30.897
Vélocité (%) (1) (2)	8,21%	7,51%
Vélocité free float (%) (1) (3)	23,45%	21,45%
Prime sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	40%	46%

(1) Pour l'exercice 31/12/2016 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/2017 pour une période de 6 mois.

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

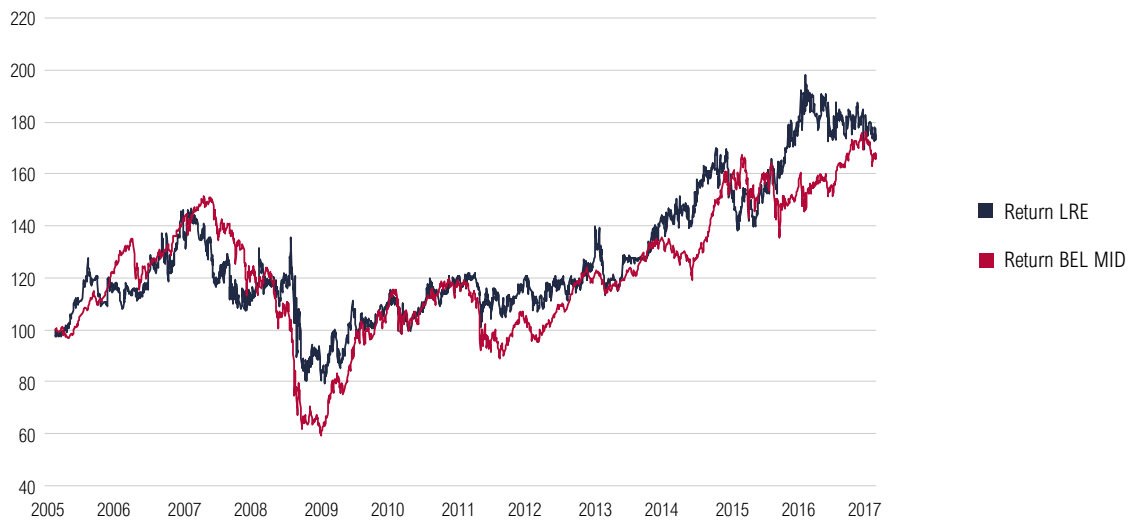
(3) Nombre d'actions traitées / (nombre total d'actions cotées * free float).

GRAPHIQUES

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



COMPARAISON RETURN LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS RETURN BEL MID¹



COMPARAISON RETURN LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS RETURN INDICES EPRA (WWW.EPRA.COM)²



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

² Information d'EPRA, contrôlée par aucun organisme.

Rapport immobilier



MARCHÉ IMMOBILIER AU PREMIER SEMESTRE 2017

L'information sur le marché immobilier présentée ci-après contient des extraits des rapports sur le marché immobilier de Cushman & Wakefield, JLL et CBRE pour le Grand-duché de Luxembourg et la Belgique, qui ont été reproduits avec leur consentement, et dont le contenu n'a pas été vérifié. Etant donné que Leasinvest Real Estate n'opère, dans une mesure importante, uniquement au Grand-duché de Luxembourg et en Belgique, et compte tenu du désinvestissement des immeubles logistiques en cours, seuls les marchés immobiliers en retail et bureaux dans ces 2 pays sont traités.

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MARCHÉ DE BUREAUX

Marché locatif : forte activité

Le take-up total pour le premier semestre 2017 s'élève à 141.822 m², soit le meilleur semestre jamais enregistré. Le marché locatif de bureaux au Luxembourg continue sa croissance et affiche un niveau d'activité sain. La vacance locative totale a diminué à 4,6% à la fin du trimestre, vu que la surface disponible ne s'élève qu'à un peu plus que 200.000 m², avec des taux de vacance au Kirchberg et au CBD de moins de 2%.

Le marché locatif soutenu et la dynamique du marché de l'offre et de la demande soutiennent les loyers, dont les plus élevés qui ont été enregistrés se montent actuellement à € 47/m²/mois dans le CBD. Les loyers les plus élevés dans les autres marchés sont : € 35 €/m²/mois dans le district Kirchberg et € 36 €/m²/mois dans le district Gare.

Marché d'investissement : des yields historiquement bas

Le marché total de l'investissement pour le premier semestre 2017 se chiffre à presque € 430 millions pour tous types d'immobilier et y inclus les projets et acquisitions pour usage propre, dont 80% fut investi en bureaux, avec entre autres l'acquisition de l'immeuble Mercator à la Ville de Luxembourg par Leasinvest Real Estate.

Les prime yields pour les bureaux s'élèvent à 4,3% à la fin du premier semestre 2017. D'autres légères diminutions ne peuvent être exclues au cours des mois à venir, vu la concurrence accrue pour des produits d'investissement de premier plan et la performance économique stable du marché luxembourgeois.

MARCHÉ RETAIL

Marché locatif : l'année a pris un bon départ

Le marché locatif retail a également connu une forte activité au cours du premier semestre 2017 avec un take-up de 18.000 m², soit le second meilleur départ de l'année depuis 2011, dont les parcs retail représentaient 70%.

Dans les centres commerciaux les loyers les plus élevés ont augmenté depuis 2011 et ils s'élèvent actuellement à environ € 115/m²/mois. Ils sont prévus rester stables les prochaines années vu la future entrée de nouveaux centres commerciaux sur le marché.

Pour les parcs retail les loyers sont stables et de prix entre € 19 et € 22/m²/mois sont enregistrés. Vu la demande actuelle pour des produits de premier plan dans ce segment il est cependant prévu qu'ils augmenteront au cours des prochains mois à € 23-25/m²/mois.

Marché d'investissement : des yields à la baisse

Le volume investi en retail au cours du premier semestre 2017 excède déjà maintenant largement celui de 2016, avec € 70 millions enregistrés jusqu'à présent par rapport aux € 43 millions pour l'année 2016 entière.

Les prime yields atteignent des niveaux historiquement bas dans chaque segment retail. Pour les parcs retail le yield s'élève actuellement à 6% et pour les centres commerciaux on enregistre 5,25%. Une autre baisse est toutefois prévue au cours des mois à venir, compte tenu de la réception de nouveaux centres commerciaux en combinaison avec un intérêt important de la part des investisseurs.

BELGIQUE

MARCHÉ DE BUREAUX

Marché locatif : les loyers les plus élevés augmentent pour la première fois en 6 ans

Le volume take-up enregistré pour le premier semestre 2017 s'élève à 214.000 m², parfaitement en ligne avec la dernière moyenne quinquennale. 61% du take-up au cours du premier semestre fut réalisé par des entreprises, ce qui correspond à la moyenne à long terme. Les administrations belges représentent 37%, et les administrations internationales 2%. Cependant, aucune transaction avec une institution européenne ne fut enregistrée au cours de cette période.

Le taux de vacance total pour l'immobilier de bureaux à Bruxelles a encore diminué et se monte actuellement à 8,7%, soit le niveau le plus

bas depuis le troisième trimestre de 2002 (8,5%), et par rapport à 9% au cours du premier trimestre de 2017 et 9,4% il y a un an. Dans le CBD le taux de vacance ne s'élève qu'à 4,7%. Puisque seulement 15.000 m² ne seront livrés sur une base spéculative pour fin 2017, dont notre immeuble Treesquare localisé dans le quartier européen, le taux de vacance diminuera inévitablement encore au cours des prochains trimestres.

Dans le quartier européen les loyers les plus élevés ont augmenté de 9% à € 300/m²/an, soit la première augmentation dans 6 ans. En outre, il reste une marge pour d'autres augmentations à court terme pour les meilleures localisations.

Marché d'investissement : en ligne avec la moyenne

Le volume enregistré dans le marché d'investissement en bureaux atteint € 782 millions, soit inférieur à celui d'il y a un an. 71% de ce volume semestriel fut réalisé à Bruxelles.

Le prime yield dans le CBD de Bruxelles a encore diminué et atteint actuellement un niveau record bas de 4,4% (par rapport à 4,5% le trimestre précédent et 6% il y a 2,5 ans), niveau enregistré tant dans le quartier européen que dans le Pentagone de Bruxelles. Des immeubles avec des contrats locatifs à long terme et des locataires solvables sont négociés à 3,75% ou même moins.

MARCHÉ RETAIL

Marché locatif : en ligne avec la moyenne quinquennale

Le take-up pour le premier semestre 2017 s'élevait à 162.427 m², soit en ligne avec la moyenne quinquennale pour le premier semestre, mais moins élevé que pour le premier semestre 2016. Une activité importante fut enregistrée dans le segment des parcs retail.

Les loyers les plus élevés pour des parcs retail varient entre € 100/m²/an pour des localisations comme Mons, et € 160/m²/an à Zaventem. Ils étaient relativement stables au cours des dernières années, mais ont légèrement augmenté au fil des derniers trimestres. Ceci reflète le niveau sain de la demande et une tendance claire vers une appréciation de ce segment.

Marché d'investissement : principalement des portefeuilles

Le volume d'investissement en retail est estimé à € 264 millions, soit inférieur à la moyenne semestrielle quinquennale, dont deux ventes de portefeuilles. Avec la vente potentielle du Centre commercial Woluwe et d'autres transactions, il est prévu que le volume en immobilier retail sur l'année 2017 entière atteindra une fois de plus le niveau de € 1 milliard, tout comme l'année passée.

Les prime yields pour les rues commerçantes ont diminué à 3,4% (3,85% fin 2016), et s'élèvent à 5,35% pour les parcs retail et à 4,25% pour les centres commerciaux.

COMPOSITION & ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG – BELGIQUE - SUISSE - AUTRICHE

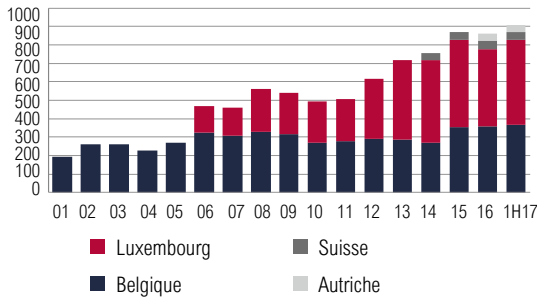
	JUSTE VALEUR (€ MIO)	VALEUR D'INVE- TISSE- MENT (€ MIO)	PART DU PORTE- FEUILLE (%) < JV	LOYER CONTRAC- TUEL (€ MIO/AN)	RENDE- MENT LOCATIF* < JV (%)	RENDE- MENT LOCATIF* < VI (%)	TAUX D'OCCUPA- TION (%)	DURÉE
Grand-duché de Luxembourg	459,98	467,33	51	29,34	6,38	6,28	91,74	4,42
Belgique	254,07	259,89	28	16,82	6,62	6,47	90,63	4,31
Suisse	43,21	44,29	5	2,63	6,09	5,85	100,00	4,90
Autriche	37,39	38,32	4	2,19	5,79	5,65	100,00	1,70
Immobilier disponible à la location	794,65	809,83	88	50,98	6,42	6,29	91,80	4,49
Belgique	70,43	72,45	8	5,64				
Actifs détenus en vue de la vente	70,43	72,45	8	5,64				
Projets Belgique	41,89	42,94	4	0,00				
Total immeubles de placement	906,97	925,22	100	56,62				

RÉPARTITION SELON LE TYPE D'IMMOBILIER

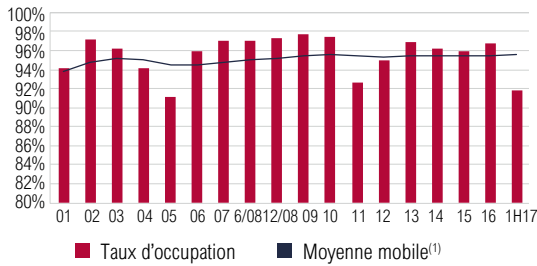
	JUSTE VALEUR (€ MIO)	VALEUR D'INVE- TISSE- MENT (€ MIO)	PART DU PORTE- FEUILLE (%) < JV	LOYER CONTRAC- TUEL (€ MIO/AN)	RENDE- MENT LOCATIF* < JV (%)	RENDE- MENT LOCATIF* < VI (%)	TAUX D'OCCUPA- TION (%)	DURÉE
Retail								
Retail Grand-duché de Luxembourg	281,52	284,39	31	19,25	6,84%	6,77%	97,89	4,90
Retail Suisse	43,21	44,29	5	2,63	6,09%	5,94%	100,00	4,90
Retail Belgique	50,08	51,34	6	3,35	6,69%	6,53%	98,11	2,60
Retail Autriche	37,39	38,32	4	2,19	5,86%	5,72%	100,00	1,70
Total retail	412,20	418,34	46	27,42	6,65	6,55	98,14	4,80
Bureaux								
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	159,51	163,49	18	8,77	5,50%	5,36%	80,08	3,00
Bureaux Bruxelles	145,88	149,52	16	9,14	6,27%	6,11%	89,01	2,70
Bureaux reste de Belgique	17,57	18,01	2	1,40	7,97%	7,77%	74,71	6,80
Total bureaux	322,96	331,02	36	19,31	5,98	5,83	83,60	3,16
Logistique/Semi-industriel								
Logistique/Semi-industriel Belgique	40,54	41,02	4	2,93	7,23	7,14	97,86	11,66
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	18,95	19,45	2	1,32	6,97	6,79	89,58	5,50
Total logistique/semi-industriel	59,49	60,47	6	4,25	7,14	7,03	95,29	9,69
Immeubles de placement	794,65	809,83	88	50,98	6,42	6,29	91,80	4,49
Actifs détenus en vue de la vente	70,43	72,45	8	5,64				
Immobilier disponible à la location	865,08	882,28	96	56,62				
Projets Belgique	41,89	42,94	4					
Total immeubles de placement	906,97	925,22	100					

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR

En € millions

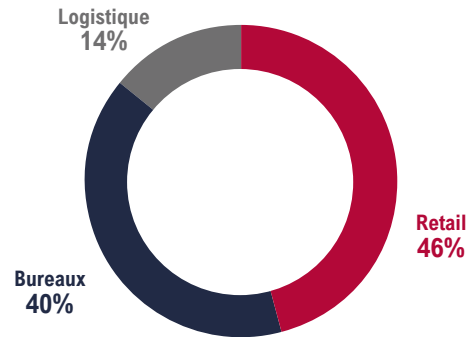


TAUX D'OCCUPATION

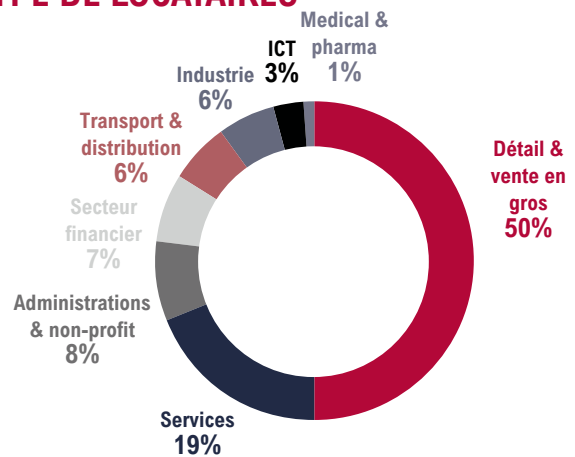


(1) Une moyenne mobile est une valeur moyenne, basée sur une pondération du taux d'occupation actuel et les taux d'occupation précédents.

TYPE D'ACTIFS

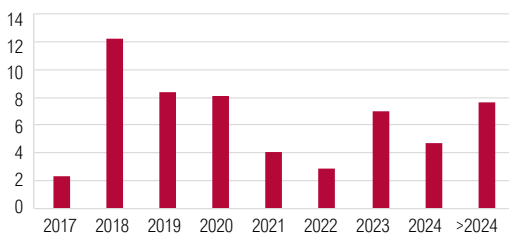


TYPE DE LOCATAIRES



LOYERS VENANT À ÉCHÉANCE (PREMIÈRE POSSIBILITÉ DE RÉSILIATION) ET REVENUS LOCATIFS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT

En € millions



CONCLUSIONS DE L'EXPERT IMMOBILIER¹

ACTUALISATION AU 30 JUIN 2017 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE
DE LEASINVEST REAL ESTATE

RAPPORT DE L'EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement et de la juste valeur du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2017.

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

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

Nos valeurs tiennent compte des conditions de marché actuelles.

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

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution et magasins, situés en Belgique, au Grand-duché de Luxembourg, en Autriche 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 6,15% au loyer de marché estimé (respectivement 5,61%, 0,50%, 0,0% en -2,95% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois, celui de l'Autriche et celui de la Suisse).
3. 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 6,23% au loyer de marché estimé (respectivement 5,59%, 0,50%, 0,0% en -2,95% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois, celui de l'Autriche et celui de la Suisse).
4. Le taux d'occupation² de l'ensemble du portefeuille (projets **compris**) s'élève à 87,75% (respectivement 81,54%, 91,74%, 100% en 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois, celui de l'Autriche et celui de la Suisse).

5. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (**hors** projets) s'élève à 91,80% (respectivement 90,63%, 91,74%, 100% en 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois, celui de l'Autriche et celui de la Suisse).
6. La durée moyenne pondérée restante des baux en cours pour le portefeuille global s'élève à 18 trimestres ou 4,49 années. Nous ne tenons pas compte des projets et des biens 'à vendre'.
7. Une **valeur d'investissement** de **€ 925.224.000** (neuf cent vingt-cinq millions deux cent vingt-quatre mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 375.277.000, € 467.333.000, € 38.324.000 et € 44.290.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, autrichien et suisse.
8. Une **juste valeur** totale de **€ 907.003.000** (neuf cent sept millions trois mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 366.402.000, € 460.002.000, € 37.389.000 et € 43.210.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, autrichien et suisse.

Sur cette base, le rendement locatif* du portefeuille global (projets et 'biens à vendre' inclus) en termes de valeur d'investissement est de 6,12% (respectivement 5,98%, 6,28%, 5,70% et 5,94% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, Autrichien et suisse) et le rendement locatif* du portefeuille global en termes de juste valeur est de 6,24% (respectivement 6,13%, 6,38%, 5,84% et 6,09% % pour les portefeuilles belge, luxembourgeois, Autrichien et suisse).



TOM VELGHE

Account Manager

Valuation & Advisory

Au nom de Cushman & Wakefield



KOEN NEVENS MRICS

Managing Partner

Au nom de Cushman & Wakefield

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

² Le taux d'occupation est valable à la date de l'évaluation et ne tient donc ni compte de la disponibilité future (déjà connue ou non) ni des nouveaux contrats futurs (déjà signés ou non). Ce chiffre est calculé sur base de la formule suivante : (le loyer de marché de toutes les surfaces louées) / (loyer de marché du portefeuille complet).

Etats financiers résumés



Les états financiers consolidés résumés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration le 22 août 2017.

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

TABLEAU DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 1.000)	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs	28.084	28.412
Charges relatives à la location	0	-51
RESULTAT LOCATIF NET	28.084	28.361
Récupération de charges immobilières	21	53
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.184	2.083
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.184	-2.083
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-992	-1.337
RESULTAT IMMOBILIER	27.113	27.077
Frais techniques	-750	-1.014
Frais commerciaux	-386	-276
Charges et taxes sur immeubles non loués	-915	-550
Frais de gestion immobilière	-2.321	-2.289
Autres charges immobilières	-208	-464
CHARGES IMMOBILIERES	-4.580	-4.593
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	22.533	22.484
Frais généraux de la société	-1.515	-1.232
Autres revenus et charges d'exploitation	275	-92
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	21.293	21.160
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.924	5.291 ⁽¹⁾
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.693	-3.710
RESULTAT D'EXPLOITATION	23.062	22.741
Revenus financiers	59	793 ⁽²⁾
Charges d'intérêts nettes	-7.348	-6.358
Autres charges financières	-539	-624
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	565	-670
RESULTAT FINANCIER	-7.263	-6.859
RESULTAT AVANT IMPOT	15.799	15.882
Impôts des sociétés	-204	-648
Exit tax	0	-97
IMPOT	-204	-745
RESULTAT NET	15.595	15.137

(1) Les chiffres comparatifs ont été ajustés de € 4.801 mille vers € 5.291 mille : à partir de 2017 les frais de mutation lors de l'acquisition d'immeubles de placement sont comptabilisés conformément à la norme IAS 40 dans le résultat sur portefeuille au lieu de dans le résultat global. Les chiffres comparatifs ont été ajustés par analogie.

(2) Les chiffres comparatifs ont été ajustés de € 1.362 mille vers € 793 mille. Le remboursement de capital sur des certificats immobiliers fut, par erreur, reprise dans les revenus financiers l'année passée. Entre-temps ceci a été – rétroactivement – adapté via le résultat global.

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 1.000)	30/06/2017	30/06/2016
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0 ⁽²⁾
Réserve pour actions propres	281	0
Autres	71	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture, autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définies dans IFRS	8.624	-15.877
Variations de la juste valeur des actifs financiers détenus en vue de la vente	7.672	1.677 ⁽³⁾
Autres éléments du résultat global	16.648	-14.200
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global – part du groupe	16.648	-14.200
RÉSULTAT GLOBAL	32.243	937
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	1
Résultat global – part du groupe	32.243	937
RÉSULTAT NET	15.595	15.137
A exclure		
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.924	5.291
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.693	-3.710
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	565	-670
- Impôts différés	0	123
Résultat EPRA*	13.261	14.349

RÉSULTATS PAR ACTION

(en €)	30/06/2017	30/06/2016
Résultat global par action, part du groupe	6,53	0,19
Résultat global par action ayant droit	6,53	0,19
Résultat net par action, part du groupe	3,16	3,07
Résultat net par action ayant droit	3,16	3,07
Résultat EPRA* par action ⁽¹⁾	2,69	2,91

(1) Sur base du nombre d'actions ayants droit à la date de clôture (30/06/2017)

4.938.870 4.935.478

(2) Ce chiffre fut adapté par rapport aux chiffres repris dans le rapport semestriel 2016 à cause du changement des règles d'évaluation relatives aux droits de mutation pour l'acquisition d'immeubles de placement. Voir la note de bas de page à la page 27.

(3) Ce chiffre fut adapté par rapport aux chiffres repris dans le rapport semestriel 2016 à cause de la correction du remboursement de € 569 mille de capital sur des certificats immobiliers, comptabilisés l'année passée, par erreur, comme revenu financier. Voir la note de bas de page à la page 27.

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	30/06/2017	31/12/2016
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	934.254	896.179
Immobilisations incorporelles	2	4
Immeubles de placement	818.695	787.065
Autres immobilisations corporelles	1.260	1.250
Actifs financiers non courants	96.442	89.960
Créances de leasing financier	17.855	17.900
II. ACTIFS COURANTS	96.002	92.262
Actifs détenus en vue de la vente	70.431	54.966
Actifs financiers courants	0	0
Créances commerciales	12.643	12.085
Créances fiscales et autres actifs courants	1.787	3.264
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.398	20.768
Comptes de régularisations	743	1.179
TOTAL DE L'ACTIF	1.030.256	988.441
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	362.754	356.407
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	362.754	356.407
Capital	54.315	54.315
Primes d'émission	121.091	121.091
Rachat d'action propres	-12	-293
Réserves	171.757	151.405
Ecart de conversion	8	8
Résultat net de l'exercice	15.595	29.880
II. INTERETS MINORITAIRES	0	0
PASSIF	667.502	632.034
I. PASSIFS NON COURANTS	445.553	444.362
Provisions	11	11
Dettes financières non courantes	404.097	394.615
- Etablissements de crédit	305.067	297.395
- Autres	99.030	97.220
Autres passifs financiers non courants	41.445	49.736
II. PASSIFS COURANTS	221.949	187.672
Provisions	0	0
Dettes financières courantes	182.102	146.856
- Etablissements de crédit	7.510	0
- Autres	174.592	146.856
Autres passifs financiers courants	316	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	28.102	28.985
- Exit tax	12.907	12.907
- Autres	15.195	16.078
Autres passifs courants	2.217	2.361
Comptes de régularisation	9.212	9.469
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.030.256	988.441
Taux d'endettement (AR SIR)	59,92%	58,05%

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	30/06/2017 (6 mois)	30/06/2016 (6 mois)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	20.768	4.531
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	21.242	19.925
Résultat net	15.595	15.216
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	5.527	4.988
<i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i>	33	246
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	83	70
- Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)	0	51
- Impôts	0	746
- Impôts payés	-50	-621
<i>Autres éléments non monétaires</i>	-4.258	3.923
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-3.693	3.710
- Mouvement des provisions (+/-)	0	1
- Etalement des gratuités (+/-)	0	-458
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-565	670
- Autres transactions de nature non courante	0	0
<i>Eléments non opérationnels</i>	9.752	819
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	1.924	-4.801
Dividendes perçus	0	-592
Reprise de produits et charges financiers	7.828	6.212
Variation du besoin en fonds de roulement	120	-279
<i>Mouvement des éléments de l'actif</i>	1.355	-4.323
- Autres actifs non courants	0	0
- Actifs financiers courants	0	-8
- Créances commerciales	-558	-4.548
- Créances fiscales et autres actifs courants	1.477	-832
- Comptes de régularisation	436	1.065
<i>Mouvement des éléments du passif</i>	-1.235	4.044
- Autres dettes non courantes	0	0
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-884	6.544
- Impôts	50	-28
- Autres passifs courants	-144	-5.927
- Comptes de régularisation	-257	3.455

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (SUITE)

(en € 1.000)	30/06/2017 (6 mois)	30/06/2016 (6 mois)
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-44.490	57.238
<i>Investissements</i>	-47.746	-8.807
Immeubles de placement en exploitation	-40.834	-3.174
Projets de développement	-6.374	-5.025
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-91	-86
Actifs financiers non courants	-447	-522
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Effet en consolidation de nouvelles participations	0	0
<i>Désinvestissements</i>	3.256	65.453
Immeubles de placement en exploitation	1.927	0
Projets de développement	0	61.043
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	0	0
Actifs financiers non courants	1.329	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	4.410
Effet en consolidation de nouvelles participations	0	0
Dividendes perçus	0	592
3. Cash-flow d'activités de financement	12.878	-64.451
<i>Variation des passifs financiers et dettes financières</i>	45.012	-34.992
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	45.012	-34.992
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers	0	0
Produits financiers reçus	59	663
Charges financières payées	-7.887	-6.926
<i>Variation des capitaux propres</i>	-24.306	-23.196
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)	0	0
Variations des réserves	-388	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	281	0
Dividende de l'exercice précédent	-24.199	-23.196
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PÉRIODE	10.398	17.242

TABLEAU CONSOLIDÉ DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS
BILAN SELON IFRS AU 31/12/16	54.315	121.091	5.431	42.660	-44.492
Distribution dividende de clôture exercice précédent					
Transfer résultat net 2016 aux reserves				-528	
Résultat global pour la période					8.625
Divers				-460	
BILAN SELON IFRS AU 30/06/17	54.315	121.091	5.431	41.672	-35.867

Fin juin 2017 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 362,75 millions (31/12/2016 : € 356,41 millions) ou € 73,4 par action (31/12/2016 : € 72,2).

L'augmentation des capitaux propres en comparaison avec fin 2016 est attribuable à l'évolution du résultat global qui excède celui au 31/12/2016, principalement par des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS, de € 8,6 millions sur le premier semestre 2017.

Les - € 1.238 mille sont la conséquence d'un recalcul unique (31/12/2016) du « carry forward » négatif du composant de change dans les « cross-currency swaps » en faveur du composant intérêt sur ces swaps.

Le résultat global resultaat au 30/06/2017 s'élève à € 32,2 millions et est partiellement compensé par le paiement du dividende sur l'exercice 2016 à concurrence de € 24,2 millions.

Réserve pour les écarts de conversion qui découlent d'une activité étrangère (+/-)	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	Réserve pour actions propres	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
8	-7.135	-293	29.184	125.759	29.880	356.407
				-24.200		-24.200
	678			30.220	-30.370	0
		281	7.672	71	15.595	32.244
	-1.238			0		-1.698
8	-7.695	-12	36.856	131.360	15.595	362.754

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 2016, excepté pour le traitement des droits de mutation lors de l'acquisition ou de l'alinéation d'immobilier. Ceux-ci passent dès à présent, conformément à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », via le compte de résultats au moment de la première incorporation dans les états consolidés (tandis qu'ils passaient directement via les capitaux propres dans le passé).

De plus, un nombre de nouveaux standards et interprétations sont entrés en vigueur depuis janvier 2017, tels qu'énumérés ci-dessous.

Normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2017

- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements à IFRS 12 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptées au niveau européen)
- Amendements à IAS 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2017

- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements aux IFRS 1 et IAS 28 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptées au niveau européen)
- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)
- IFRS 16 Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)

- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021, mais non encore adopté au niveau européen)
- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 4 Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises (date d'entrée en vigueur reportée indéfiniment, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Amendements à IAS 40 Transferts des immeubles de placement (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRIC 23 Comptabilisation des incertitudes à l'égard des impôts sur le résultat (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)

Leasinvest Real Estate n'a pas encore appliqué les nouvelles normes suivantes (modifications aux normes et interprétations) qui ne sont pas encore entrées en vigueur, mais qui peuvent être appliquées anticipativement :

IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur au 1er janvier 2018)
La norme IFRS 9 a été publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Sur base d'une analyse de la situation de Leasinvest Real Estate au 30 juin 2017, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement combinés au faible risque de crédit associé, Leasinvest Real Estate estime l'impact sur les états financiers consolidés comme étant limité.

En ce qui concerne les actifs financiers, plus spécifiquement les participations dans d'autres sociétés immobilières inférieures à 20%, ceux-ci ne seront plus réévalués directement par rapport aux capitaux propres (et par conséquent via le résultat global) lors de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 9, mais la réévaluation sera comptabilisée dans le résultat net. Les réserves de réévaluation existantes au 31 décembre 2017 ne seront cependant pas recyclées via le compte de résultats.

L'impact sera dès lors limité à une reclassification du résultat global vers le résultat net et n'influencera en aucun cas la valeur des capitaux propres.

IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (entrée en vigueur au 1er janvier 2018)

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Leasinvest Real Estate car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme IFRS 15 et représentent la principale source de produits pour Leasinvest Real Estate. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Leasinvest Real Estate n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

IFRS 16 – Contrats de location (entrée en vigueur au 1er janvier 2019)

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE.

Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 – Contrats de location quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Leasinvest Real Estate agit presque exclusivement comme bailleur (et a choisi de ne pas réévaluer si un contrat est ou comporte une location par rapport à IAS 17), la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Leasinvest Real Estate est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. location de voitures, immeubles utilisés par le Groupe,...), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans les états financiers consolidés.

2 Information sectorielle

COMPTE RÉSUMÉ DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1.000)

	Belgique	
	30/06/2017	30/06/2016
(+) Revenus locatifs	11.518	12.886
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés		
(+/-) Charges relatives à la location		-35
RESULTAT LOCATIF NET	11.518	12.851
(+) Récupération de charges immobilières		53
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	555	2.032
(-) Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-555	-2.032
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-507	-1.063
RESULTAT IMMOBILIER	11.011	11.841
(-) Frais techniques	-406	-847
(-) Frais commerciaux	-75	-164
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-819	-483
(-) Frais de gestion immobilière ⁽³⁾	-2.136	-2.153
(-) Autres charges immobilières	-106	-256
CHARGES IMMOBILIERES	-3.542	-3.903
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7.469	7.938
(-) Frais généraux de la société	-797	-723
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	29	-61
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6.701	7.154
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.924	18
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.176	-2.459
RESULTAT D'EXPLOITATION	8.953	4.713
(+) Revenus financiers		
(-) Charges d'intérêts		
(-) Autres charges financières		
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
RESULTAT FINANCIER	0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	8.953	4.713
(+/-) Impôts des sociétés		
(+/-) Exit tax		
IMPOT	0	0
RESULTAT NET	8.953	4.713
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires		
Part du groupe		

(1) Les chiffres comparatifs ont été ajustés de € 4.801 mille vers € 5.291 mille : à partir de 2017 les frais de mutation lors de l'acquisition d'immeubles de placement sont comptabilisés conformément à la norme IAS 40 dans le résultat sur portefeuille au lieu de dans le résultat global. Les chiffres comparatifs ont été ajustés par analogie.

(2) Les chiffres comparatifs ont été ajustés de € 1.362 mille vers € 793 mille. Le remboursement de capital sur des certificats immobiliers fut, par erreur, reprise dans les revenus financiers l'année passée. Entre-temps ceci a été - rétroactivement - adapté via le résultat global.

(3) Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate et ses filiales belges au gérant Leasinvest Real Estate Management SA. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate pour les premiers 6 mois de l'exercice 2017 (€ 1,91 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.

Luxembourg		Suisse		Autriche		Corporate		TOTAL	
30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017 (6 mois)	30/06/2016 (6 mois)
13.938	14.233	1.323	1.293	1.305				28.084	28.412
	-16							0	-51
13.938	14.217	1.323	1.293	1.305	0	0	0	28.084	28.361
21								21	53
629	51							1.184	2.083
								0	0
-629	-51							-1.184	-2.083
-207	-248	-26	-26	-252				-992	-1.337
13.752	13.969	1.297	1.267	1.053	0	0	0	27.113	27.077
-338	-155	-6	-12					-750	-1.014
-245	-110		-2	-66				-386	-276
-97	-67							-916	-550
-184	-136							-2.320	-2.289
-60	-167	-42	-41					-208	-464
-924	-635	-48	-55	-66	0	0	0	-4.580	-4.564
12.828	13.334	1.249	1.212	987	0	0	0	22.533	22.484
-502	-509	-9		-207				-1.515	-1.232
240	-31			6				275	-92
12.566	12.794	1.240	1.212	786	0	0	0	21.293	21.160
	5.273							-1.924	5.291 ⁽¹⁾
-502	-1.101		-150	19				3.693	-3.710
12.064	16.966	1.240	1.062	805	0	0	0	23.062	22.741
						59	793	59	793 ⁽²⁾
						-7.348	-6.358	-7.348	-6.358
						-539	-624	-539	-624
						565	-670	565	-670
0	0	0	0	0	0	-7.263	-6.859	-7.263	-6.859
12.064	16.966	1.240	1.062	805	0	-7.263	-6.859	15.799	15.882
						-204	-648	-204	-648
						0	-97	0	-97
0	0	0	0	0	0	-204	-745	-204	-745
12.064	16.966	1.240	1.062	805	0	-7.467	-7.604	15.595	15.137
								0	0
								15.595	15.137

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1.000)	Belgique	
	30/06/2017	31/12/2016
ACTIFS		
Immobilisations incorporelles	2	4
Immeubles de placement (incl. projets de développement, excl. location-financement)	278.104	284.016
Actifs détenus en vue de la vente	70.431	54.966
Autres actifs	108.718	106.597
ACTIFS PAR SEGMENT	457.255	445.583
PASSIFS		
Passifs financiers non courants		
Passifs financiers courants		
Autres passifs		
PASSIFS PAR SEGMENT		
CAPITAUX PROPRES		

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

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

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

(en € 1.000)	Retail		Bureaux		Logistique (en semi-industriel)		TOTAL	
	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs (incl. redevances de location-financement et excl. indemnités perçues pour résiliation anticipée et incentives)	13.686	12.158	6.744	8.302	7.570	6.668	28.000	27.128 ⁽¹⁾
Juste valeur du portefeuille immobilier	412.200	367.570	364.860	315.257	129.921	131.320	906.981	814.147
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	418.340	372.570	373.970	323.160	132.915	134.070	925.225	829.800
Taux d'occupation	98,00%	99,77%	84,00%	95,18%	95,50%	96,38%	91,80%	97,47%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,65%	6,77%	5,98%	6,91%	7,60%	7,49%	6,41%	6,95%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,55%	6,68%	5,83%	6,75%	7,45%	7,33%	6,29%	6,82%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,8	5,1	3,2	2,9	7,7	6,0	4,5	4,5

(1) 30/06/2016 hormis les revenus garantis, les concessions accordées aux locataires et les redevances de location-financement et similaires.

Luxembourg		Suisse		Autriche		Corporate		TOTAL	
30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
								2	4
459.991	421.198	43.210	44.488	37.389	37.363			818.694	787.065
								70.431	54.966
28.507	36.910	1.126	737	2.778	2.162			141.129	146.406
488.498	458.108	44.336	45.225	40.167	39.525	0	0	1.030.256	988.441
						404.097	394.615	404.097	394.615
						182.102	146.856	182.102	146.856
						81.303	90.562	81.303	90.563
						667.502	632.033	667.502	632.034
								362.754	356.407

3 Résultat locatif net

Les revenus locatifs ont légèrement diminué à € 28,1 millions par rapport aux € 28,4 millions au 30 juin 2016. Depuis fin 2016 l'immeuble Montoyer 63 est vacant, en phase de démolition et de reconstruction. En outre, le volume locatif de l'immeuble situé Motstraat à Malines était légèrement inférieur compte tenu de la renégociation du contrat locatif avec Wolters Kluwer Belgique. L'acquisition du parc Frun® à Asten (Autriche) ne pouvait compenser cette évolution que partiellement. A portefeuille constant 'like-for-like' les revenus locatifs diminuent par conséquent de € 1,2 million.

(en € 1.000)	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs		
Loyers	27.192	27.128
Revenus garantis		174
Gratuités locatives	159	458
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	83	15
Redevances de location-financement et similaires	650	636
TOTAL	28.084	28.412
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur actifs loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	-51
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	0	-51
RÉSULTAT LOCATIF NET*	28.084	28.361

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

La juste valeur⁽¹⁾ du portefeuille immobilier détenu en direct a augmenté et s'élève à € 906,98 millions fin juin 2017 par rapport aux € 859,93 millions fin décembre.

(en € 1.000)	Immobilier disponible à la location		Projets de développement		Total Immeubles de placement	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	756.402	785.051	30.663	62.018	787.065	847.069
Investissements	2.774	4.622	6.374	3.756	9.148	8.378
Désinvestissements		0		-50.750	0	-50.750
Effets de change	-790	390			-790	390
Acquisitions d'immobilier	35.471	37.090			35.471	37.090
Transferts des/(aux) autres rubriques	-16.359	-67.222		13.180	-16.359	-54.042
Etalement des gratuités	-1	192			-1	192
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-695	-3.721	4.856	2.459	4.161	-1.262
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	776.802	756.402	41.893	30.663	818.695	787.065

(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.

Créances location-financement		Total immeubles de placement et créances location-financement		Actifs détenus en vue de la vente		Total immeubles de placement, créances location-financement & actifs détenus en vue de la vente	
30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
17.900	17.900	804.965	864.969	54.966	4.392	859.931	869.361
		9.148	8.378	2.589	455	11.737	8.833
		0	-50.750	-3.853	-4.392	-3.853	-55.142
		-790	390			-790	390
		35.471	37.090			35.471	37.090
-45		-16.404	-54.042	16.404	54.042	0	0
		-1	192	129	125	128	317
		4.161	-1.262	195	344	4.356	-918
17.855	17.900	836.550	804.965	70.430	54.966	906.980	859.931

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

Classe d'actifs	Juste valeur 06/2017 (€ 1.000)	Technique d'évaluation	Données d'entrée importantes	Fourchette (VLE par mois)
Retail Grand-duché de Luxembourg & Belgique	331.600	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Taux de capitalisation	a) [14,73 €/m ²] b) [6,40% -> 7,15%]
Retail Suisse	43.210	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Taux de capitalisation	a) [19 €/m ² -> 23€/m ²] b) [5,8% -> 6,4%]
Retail Autriche	37.390	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Taux de capitalisation	a) [7,50€/m ² -> 16€/m ²] b) [5,5% -> 6,0%]
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	159.510	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Taux de capitalisation	a) [28,86 €/m ²] b) [5,6% -> 7,5%]
Bureaux Belgique	163.450	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Taux de capitalisation	a) [12 €/m ²] b) [5% -> 8,25%]
Logistique	129.940	Méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles (Discounted cash flow method)	a) Taux d'escompte moyen pondéré b) Durée de vie économique moyenne pondérée	a) [6,22%] b) [22 ans]
Projets Belgique	41.890	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	906.980			

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

Sur base du bilan au 30 juin 2017, une augmentation du rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de € - 11,6 millions sur le résultat net et de € - 2,36 sur la valeur de l'actif net par action, et aurait entraîné une augmentation du taux d'endettement de 0,68% (soit de 59,92% à 60,60%) à un niveau constant d'encours de crédits.

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'encours de crédits ceci engendrerait une augmentation du taux d'endettement de 5,14% (soit de 59,92% à 65,06%).

5 Information sur la dette financière

Au 30/06/2017 les dettes financières à concurrence de € 44,7 millions ont augmenté en comparaison avec fin 2016 suite à l'acquisition de l'immeuble « Mercator » au Luxembourg en mai 2017. En outre le dividende à concurrence de € 24,2 million fut distribué.

La rubrique autres emprunts comprend € 98,3 millions d'emprunts obligataires émis par Leasinvest Real Estate en 2013.

Les lignes de crédit confirmées (exclus les € 98,3 millions d'emprunts obligataires et € 174,5 millions de commercial paper) s'élèvent à € 538 millions (fin 2016 : € 513 millions) fin juin 2017.

6 Calcul et commentaire du taux d'endettement

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

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

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

Aperçu du taux d'endettement

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

06/ 2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
59,92%	58,05%	58,03%	54,27%	53,53%	56,19%	47,29%	44,13%	47,61%	52,06%	40,93% (*)	44,15% (*)	32,23% (*)	41,06% (*)

(*) Clôture au 30/06

Fin décembre 2016 le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate s'élevait encore à 58,05% et il a augmenté à 59,92% au 30 juin 2017 par la combinaison de la distribution du dividende sur l'exercice 2016 et l'acquisition de l'immeuble Mercator au cours du mois de mai 2017.

Evolution du taux d'endettement à long terme

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

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

Sur base du taux d'endettement de 59,92% fin juin 2017, Leasinvest Real Estate a un potentiel d'investissement proportionnel sur base de financement par dettes de € 148 millions sans pour autant dépasser le taux d'endettement de 65%, et un potentiel d'investissement de € 2 millions sans dépasser le taux d'endettement de 60%.

Evolution du taux d'endettement à court terme

Chaque trimestre la projection du taux d'endettement est présentée au conseil d'administration lors de la présentation du budget en fonction des résultats estimés et des acquisitions et désinvestissements prévus. Sur base de ces éléments une projection est faite pour fin 2017. Cette projection tient également compte des opérations de désinvestissement potentielles.

La rubrique « actifs détenus en vue de la vente » a un bilan de € 70,4 millions au 30 juin 2017. L'objectif est de vendre les actifs concernés avant fin 2017, ce qui réduira déjà le taux d'endettement de 3 points de pourcentage.

Compte tenu de ces suppositions et de la concrétisation oui ou non des opérations de désinvestissement potentielles telles que mentionnées ci-dessus, le taux d'endettement s'élèvera à entre 55% à 57% fin décembre 2017, soit légèrement supérieur au niveau prédéfini de 50%-55%.

Autres éléments qui influencent le taux d'endettement

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, les évaluations des différentes contreparties bancaires ont été reprises, ce qui fait qu'une description détaillée des données, telle que requise sous le niveau 3 n'est pas possible. Cependant, ces instruments ont été classifiés sous le niveau 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 du taux de référence Euribor correspondant.

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

Informations sur la juste valeur :

Aucun transfert entre les rubriques n'a eu lieu en 2017 en comparaison avec le 31/12/2016.

au 30 juin 2017 (en € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	valeur comptable
Immeubles de placement			818.695	818.695
Actifs financiers non courants				
- Actifs financiers	75.088	20.078		95.166
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur			1.276	1.276
Créances de location-financement			17.855	17.855
Actifs détenus en vue de la vente			70.431	70.431
Actifs financiers courants				
Créances commerciales		12.643		12.643
Créances fiscales et autres actifs courants		1.787		1.787
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.398			10.398
Comptes de régularisation		743		743
Dettes financières non courantes				
- Etablissements de crédit			305.068	305.068
- Autre	79.125		20.539	98.273
Autres passifs financiers non courants				
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats			4.045	4.045
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			41.445	41.445
Dettes financières courantes				
- Etablissements de crédit			7.510	7.510
- Autre			174.908	174.908
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
- Exit tax		12.907		12.907
- Autre		15.194		15.194
Autres passifs courants		2.217		2.217
Comptes de régularisation		9.212		9.212

à fin 2016 (en € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	valeur comptable
Immeubles de placement			787.065	787.065
Actifs financiers non courants				
- Actifs financiers	70.758	17.474		88.232
- Emprunts et créances				
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie				0
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur			1.584	1.584
Créances de location-financement			17.900	17.900
Actifs détenus en vue de la vente			54.966	54.966
Actifs financiers courants				0
Créances commerciales		12.085		12.085
Créances fiscales et autres actifs courants		3.264		3.264
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.768			20.768
Comptes de régularisation		1.179		1.179
Dettes financières non courantes				
- Etablissements de crédit			300.823	297.395
- Autre	78.623		20.716	96.813
Autres passifs financiers non courants				
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats			1.043	1.043
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			48.693	48.693
Dettes financières courantes				
- Etablissements de crédit				0
- Autre			146.856	146.856
Dettes commerciales et autres dettes courantes		28.985		28.985
- Exit tax		12.907		12.907
- Autre		16.078		16.078
Autres passifs courants		2.361		2.361
Comptes de régularisation		9.469		9.469

8 Evénements importants après la clôture de la période 01/01/2017-30/06/2017

Aucun événement important ne s'est produit après la clôture du premier semestre de 2017.

9 Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/2017-30/06/2017, aucune transaction avec des parties liées, qui aurait influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate, n'a eu lieu.

10 Risques et incertitudes

Concernant les risques et incertitudes, le management réfère au Rapport financier annuel 2016, et plus spécifiquement aux pages 4-18.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES CONDENSÉS CLOS LE 30 JUIN 2017 ET POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS SE TERMINANT 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 2017, ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, le tableau du résultat global, le tableau de variations des capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 1.030.256 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 15.595 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés, basé sur notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Bruxelles, le 22 août 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire
représentée par



Joeri Klaykens*
Associé

*Agissant au nom d'une sprl

ANNEXE I : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS EPRA AU 30/06/2017¹

Résultat EPRA* (€ 1.000)	30/06/2017	30/06/2016
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers	15.595	15.137
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers* (en €)	3,16	3,06
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA*	-2.334	-911
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-3.693	-5.291
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.924	3.710
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers	-565	670
Résultat EPRA*	13.261	14.349
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	4.938.870	4.938.870
Résultat EPRA* par action (en €)	2,69	2,91

EPRA NAV* (€ 1.000)	30/06/2017	31/12/2016
NAV selon les états financiers	362.754	356.407
NAV par action selon les états financiers (en €)	73,4	72,2
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	40.485	48.152
EPRA NAV*	403.239	404.559
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	4.938.870	4.935.478
EPRA NAV* par action (en €)	81,6	82,0

EPRA NNAV* (Valeur de l'Actif Triplement Net) (€ 1.000)	30/06/2017	31/12/2016
EPRA NAV*	403.239	404.559
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-40.485	-48.152
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-1.773	-6.349
EPRA NNAV*	360.981	350.058
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	4.938.870	4.935.478
EPRA NNAV* par action (en €)	73,1	70,9

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

EPRA NIR* (Rendement Initial Net) & EPRA Topped up NIR* (Rendement Initial Net Ajusté) (€ 1.000)		30/06/2017	31/12/2016
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		906.980	859.931
A exclure :			
Projets de développement		-41.893	-30.663
Immeubles disponibles à la location		865.087	829.268
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-	444
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		9.048	9.167
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	874.135	838.435
Revenus locatifs bruts annualisés		56.610	56.540
Charges immobilières annualisées		-9.457	-10.933
Revenus locatifs nets annualisés	A	47.153	45.607
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives		156	317
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	47.309	45.924
EPRA NIR*	A/B	5,39%	5,44%
EPRA Topped up NIR*	C/B	5,41%	5,48%

EPRA Taux de vacance* (€ 1.000)		30/06/2017			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		110.897	162.011	176.977	449.885
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	3,59	0,19	4,27	8,05
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	22,90	10,08	55,24	88,22
EPRA Taux de vacance*	A/B	15,68%	1,88%	7,73%	9,12%

EPRA Taux de vacance* (€ 1.000)		31/12/2016			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		110.897	162.011	176.977	449.885
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	1,24	0,17	0,22	1,63
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	19,34	9,38	28,15	56,87
EPRA Taux de vacance*	A/B	6,41%	1,81%	0,78%	2,87%

EPRA Cost ratio* (€ 1.000)		30/06/2017	31/12/2016
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-992	-2.554
Charges immobilières		-4.580	-9.438
Frais généraux de la société		-1.515	-3.220
Autres charges et revenus opérationnels		275	1
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-6.812	-15.211
Coûts directs de la vacance locative		915	1.080
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-5.897	-14.131
Revenus locatifs	C	28.084	56.647
EPRA Cost ratio* (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-24,26%	-26,85%
EPRA Cost ratio* (hormis la vacance locative directe)	B/C	-21,00%	-24,95%

ANNEXE II : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION DES AUTRES INDICATEURS DE PERFORMANCE ALTERNATIFS AU 30/06/2017¹

Résultat sur Portefeuille* (€ 1 000)	30/06/2017	30/06/2016
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.924	5.291
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.693	-3.710
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur Portefeuille*	1.769	1.581

Résultat Net* – part du groupe (montant par action)	30/06/2017	30/06/2016
Résultat Net – part du groupe (€ 1.000)	15.595	15.137
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4.938.870	4.938.870
Résultat Net* – part du groupe par action	3,16	3,06

Valeur de l'Actif Net* sur base de la juste valeur (montant par action)	30/06/2017	31/12/2016
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1.000)	362.754	356.407
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4.938.870	4.938.870
Valeur de l'Actif Net* (JV) part du groupe par action	73,4	72,2

Valeur de l'Actif Net* sur base de la valeur d'investissement (montant par action)	30/06/2017	31/12/2016
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1.000)	362.754	356.407
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1.000)	925.220	876.747
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1.000)	906.980	859.931
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1.000)	18.240	16.816
TOTAL	380.994	373.223
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4.938.870	4.938.870
Valeur de l'Actif Net* (VI) part du groupe par action	77,1	75,6

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

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*	30/06/2017 vs. 30/06/2016	31/12/2016 vs. 31/12/2015
Revenus locatifs bruts en fin de période de reporting précédente (€ 1.000)	28.412	50.113
Variations 2015 – 2016 à exclure	1.230	5.407
- Variations suite à des acquisitions	1.410	6.048
- Variations suite à des désinvestissements	-180	-641
Revenus locatifs bruts à date de clôture de la période de reporting (€ 1.000)	28.084	56.011
Variation like for like* (€ 1.000)	-1.558	491
Variation like for like* (%)	-5,5%	1,0%

Coût de financement moyen* en %	30/06/2017	31/12/2016
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1.000)	-15.000	-13.654
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1.000)	-1.142	-1.309
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1.000)	-16.142	-14.963
Encours de dette moyenne pondérée (€ 1.000)	548.933	515.417
Coût de financement moyen* en %	2,94%	2,90%

Résultat global – part du groupe* (montant par action)	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net* - part du groupe (€ 1.000)	15.595	15.137
Autres éléments du résultat global	16.648	-14.200
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	8.624	-15.877
Variations de la partie efficace de la juste valeur des actifs financiers destinés à la vente	7.672	1.677
Variation de la réserve pour actions propres	281	0
Autres	71	0
Résultat global* – part du groupe	32.243	937
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4.938.870	4.938.870
Résultat global* – part du groupe par action	6,53	0,19

CARTE D'IDENTITÉ LEASINVEST REAL ESTATE

Société immobilière réglementée publique de droit belge	Leasinvest Real Estate SCA
Forme légale	Société en commandite par actions
Siège social	Route de Lennik 451, 1070 Bruxelles, Belgique
Siège administratif	Schermerstraat 42, 2000 Anvers, Belgique
Contact	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	www.leasinvest.be
RPM	Bruxelles
TVA	BE 0436.323.915
Date de constitution	8 juin 1999, publication MB 26 juin 1999 (transformation en sicafi) (nr. 990626-330) 6 novembre 2014, publication MB 3 décembre 2014 (transformation en société immobilière réglementée) (n° 20141203-14216372)
Durée	Illimitée
Exercice	1 janvier – 31 décembre
Cotation	NYSE Euronext Brussels, Bel MID
Liquidity provider	Banque Degroof Petercam
Service financier	Agent principal de paiement Banque Delen
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par réviseur d'entreprises agréé Joeri Klaykens depuis le 15/05/2017
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Stadim – SPG Intercity Geneva/CBRE – BAR bareal Austria
Surveillance	FSMA

CALENDRIER FINANCIER

24/08/2017	Rapport financier semestriel 2017
17/11/2017	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2017)
22/02/2018	Résultats annuels 2017 (31/12/2017)
30/03/2018	Rapport financier annuel 2017
17/05/2018	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2018)
22/05/2018	Assemblée annuelle des actionnaires
28/05/2018	Mise en paiement du dividende
23/08/2018	Rapport financier semestriel 2018

Ce rapport financier semestriel est disponible sur www.leasinvest.be.
Vous pouvez commander un exemplaire imprimé en vous enregistrant sur www.leasinvest.be.



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

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



RPM : 0436.323.915
Code ISIN BE0003770840