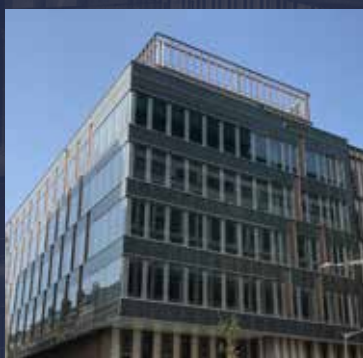


Rapport financier semestriel 2018



Profil de l'entreprise

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

A présent la juste valeur totale du portefeuille immobilier détenu en direct de Leasinvest s'élève à € 922 millions et est réparti dans le Grand-duché de Luxembourg (54%), la Belgique (35%) et l'Autriche (11%). Leasinvest est en outre l'un des plus grands investisseurs immobiliers au Grand-duché de Luxembourg.

Le portefeuille immobilier est investi en retail (48%), bureaux (45%) et logistique (7%).

La SIRP est cotée sur Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 489 millions (valeur 21 août 2018).

Indicateurs Alternatifs de Performance

Suite à l'entrée en vigueur des directives ESMA relatives aux Indicateurs Alternatifs de Performance de la 'European Securities and Market Authority (ESMA)', les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM – Alternative Performance Measures) dans ce rapport financier semestriel sont indiqués par le symbole ◀. Pour la définition et le calcul détaillé des Indicateurs Alternatifs de Performance utilisés, nous renvoyons à la page 42 et suiv. de ce rapport financier semestriel.

Déclaration conformément à l'article 12, § 2, 3° de l'AR du 14 novembre 2007

Monsieur Michel Van Geyte, représentant permanent du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, déclare, au nom et pour le compte du gérant statutaire, qu'à sa connaissance :

- (i) les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Leasinvest Real Estate et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- (ii) le rapport de gestion intermédiaire donne une image fidèle du développement et des résultats de Leasinvest Real Estate et de la position de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquels celles-ci sont confrontées.

MICHEL VAN GEYTE

Représentant permanent

Leasinvest Real Estate Management SA

Schermerstraat 42

BE-2000 Anvers

Gérant statutaire

Chiffres clés

Chiffres clés du portefeuille immobilier (1)	30/06/2018	31/12/2017
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) (2)	921 836	902 994
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 012 818	976 338
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 1.000) (3)	940 484	921 141
Rendement locatif sur base de la juste valeur (4) (5)	6,61%	6,44%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement (4) (5)	6,48%	6,32%
Taux d'occupation (5) (6)	94,44%	94,80%
Durée moyenne des baux (ans)	4,19	4,74

(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 30/06/2018.

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

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

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

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

Chiffres clés des résultats	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs (€ 1.000)	27 858	28 084
Résultat locatif net par action	5,64	5,69
Résultat EPRA ◀ (1)	13 968	13 261
Résultat EPRA ◀ par action (1)	2,83	2,69
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	19 683	15 595
Résultat net part du groupe par action	3,99	3,16
Résultat global part du groupe (€ 1.000) ; 'Other Comprehensive Income'	19 082	32 243
Résultat global part du groupe par action ; 'OCI per share'	3,86	6,53

(1) Le Résultat EPRA Winstt ◀ , 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	30/06/2018	31/12/2017
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000)	376 595	382 206
Nombre d'actions émises	4 938 870	4 938 870
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	4 938 870	4 938 870
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action	76,3	77,4
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement	80,0	81,1
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action EPRA	82,8	84,0
Total des actifs (€ 1.000)	1 036 886	999 293
Dettes financières	594 550	540 440
Taux d'endettement financier (conformément à la réglementation légale SIR)	59,31%	57,14%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,00	3,34
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	2,79%	2,99%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,02	5,15

Indicateurs de performance EPRA ◀ (1)	30/06/2018	30/06/2017
Résultat EPRA ◀ (en € par action) (2)	2,83	2,69
EPRA NAV ◀ (en € par action) (3)	82,8	81,6
EPRA NNAV ◀ (en € par action) (4)	75,5	73,1
EPRA Rendement Initial Net ◀ (in %) (5)	5,49%	5,39%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté ◀ (in %) (6)	5,50%	5,41%
EPRA Taux de vacance ◀ (en %) (7)	5,54%	9,12%
EPRA Cost ratio ◀ (incl. coûts direct de vacance) (en %) (8)	22,96%	24,26%
EPRA Cost ratio ◀ (excl. coûts direct de vacance) (en %) (8)	21,09%	21,00%

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

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

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

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

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

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

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

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

Contenu

Profil de l'entreprise

Indicateurs alternatifs de performance (APM)

Déclaration des personnes responsables

Chiffres clés

Rapport annuel intermédiaire	4
Leasinvest Real Estate en bourse	14
Rapport immobilier	18
Marché immobilier	19
Composition & analyse du portefeuille immobilier	20
Rapport d'expertise	23
Etats financiers résumés	24
Rapport du commissaire	41
Annexes APM	42

Plus d'information sur

The screenshot shows the Leasinvest Real Estate website. At the top left is the logo with the text 'Leasinvest REAL ESTATE'. To the right are links for 'EN | FR | NL' and a LinkedIn icon. Below this is a search bar. A dark blue navigation bar contains links for 'HOME', 'PORTFOLIO', 'LEASINVEST', 'INVESTOR RELATIONS', 'NEWS', and 'CONTACT'. The main content area features a large banner for 'LAUNCH OF CO-WORKING SPACE DE MOT IN MALINES' with a photograph of a modern red and grey building. Below the banner are several informational boxes: 'PORTFOLIO' with a brief description and a 'read more' button; 'INVESTORS' with a brief description and a 'read more' button; 'SHARE PRICE' showing 'LEASINVEST 97,90 €'; 'ABOUT LEASINVEST' with a brief description and a 'read more' button; and 'PRESS RELEASES' with a date '22 MAY' and the text 'Report annual meeting'.

www.leasinvest.be

Suivez-nous sur



Rapport annuel intermédiaire



Treesquare Bruxelles CBD • Belgique

Faits marquants du premier semestre 2018

Michel Van Geyte, CEO : « Leasinvest Real Estate réalise des chiffres semestriels qui répondent aux prévisions. Les redéveloppements Treesquare dans le CBD de Bruxelles (BE) et l'extension du Frun[®] Park à Asten (AT) ont entretemps été livrés avec succès, et les locations correspondent aux attentes. »

Pour le premier semestre de l'exercice 2018 nous enregistrons les données clés suivantes :

■ Le résultat EPRA ◀ augmente de 5,3% de € 13,3 millions à la fin du premier semestre 2017 à € 14,0 millions

■ Augmentation (+26%) du résultat net de € 15,6 millions à la fin du premier semestre 2017 à € 19,7 millions, soit € 3,99 par action

■ Revenus locatifs en ligne avec le premier semestre 2017

■ Rendement locatif (sur base de la juste valeur) affiche une tendance haussière de 6,44% fin 2017 à 6,61%

■ Le coût de financement diminue sensiblement de 2,99% au 31/12/2017 à 2,79%

■ Treesquare dans le CBD de Bruxelles et l'extension du Frun[®] Park Asten livrés avec succès

■ Redéveloppements en cours en Belgique et au Luxembourg évoluent comme prévu

Rapport d'activités période 01/01/2018- 30/06/2018

INVESTISSEMENT

Belgique

Participation à l'augmentation de capital de la SIR Retail Estates

Leasinvest a participé en avril 2018 à l'augmentation de capital de Retail Estates, une SIR dans laquelle la société détient déjà depuis un certain temps un intérêt légèrement supérieur à 10%. Leasinvest a souscrit tous les droits d'inscription accordés pour un montant de € 12,9 millions et a reçu en échange 198.736 nouvelles actions Retail Estates, donnant entièrement droit aux dividendes. Le dividende s'élevait à € 3,60 par action et a été perçu fin juillet.

REDÉVELOPPEMENTS

Grand-duché de Luxembourg

Boomerang Strassen shopping center

Le site retail situé Route d'Arlon 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.

Après le redéveloppement de la première phase qui fut livrée fin 2017, les rénovations du parking et de l'espace de bureaux (470 m²) ont également été quasi finalisées, et l'espace de bureaux est déjà occupé par différents locataires.

La réception de la deuxième phase, qui comprend la construction de 10.000 m² supplémentaires repartis sur six unités commerciales, est prévue au cours de 2020, après le départ de Bâtiself.



Boomerang Strassen shopping center • Luxembourg

Centre commercial Pommerloch

Pour le centre commercial Knauf Pommerloch situé au Nord du Grand-duché de Luxembourg près de la frontière belge, le permis de construire fut octroyé pour l'extension du parking, afin de pouvoir répondre au nombre croissant de visiteurs.



Pommerloch • Luxembourg



Schmiede • Luxembourg

Centre commercial Schmiede

Afin d'aligner le centre commercial Knauf sur les attentes actuelles du consommateur, un rafraîchissement de l'intérieur et une rénovation de ce centre seront entamés en septembre de cette année. Au cours du premier trimestre 2019 commenceront ensuite les grands travaux de rénovation et la construction d'une extension de 8.000 m² afin de pouvoir offrir plus de horeca, de magasins et d'événements.

Belgique

Développements en cours à Bruxelles (CBD) - Treesquare et Montoyer 63

Les immeubles de bureaux Treesquare et Montoyer 63, situés dans le CBD de Bruxelles, sont entièrement reconstruits. De par leur localisation dans le quartier européen, ces immeubles doivent parfaitement répondre aux exigences des utilisateurs de ce quartier.

Il fut dès lors opté pour le développement d'une architecture originale pour **Treesquare** avec des espaces modulables et une attention particulière portée à la décoration. A l'intérieur de l'immeuble se trouve un vrai arbre qui symbolise la croissance de l'Europe, et les différents espaces ainsi que la finition de qualité ont attirés des locataires de premier ordre pour cet immeuble. Une occupation de 64% avant la réception finale et les négociations en cours témoignent du succès de ce développement.



Treesquare Bruxelles • Belgique



Montoyer 63 Bruxelles • Belgique

L'immeuble de bureaux **Montoyer 63** sera occupé à la fin du troisième trimestre de 2018 par le Parlement européen comme déjà annoncé auparavant¹. Cet immeuble fut construit sur mesure, sur base du cahier des charges du Parlement européen afin d'y installer un « training center » à distance pédestre du Parlement. Cela signifie que l'immeuble doit parfaitement satisfaire les conditions de performance technique, tant que celles en matière de climatisation et de ventilation, tout comme répondre aux exigences, et cela endéans un délai strict imposé. Les travaux de construction évoluent comme prévu.

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

Business center The Crescent et espace co-working Motstraat Malines

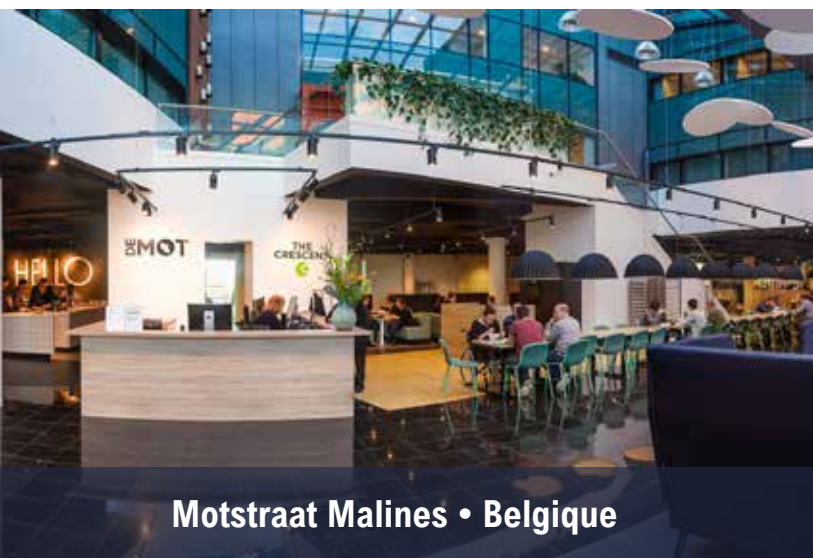
Au cours du premier trimestre de 2018 différentes nouvelles conventions ont été conclues pour le business center The Crescent dans l'immeuble Motstraat Malines.

The Crescent est un concept de co-working et business center développé par Leasinvest depuis des années à Anderlecht, se focalisant sur la création d'une communauté, un soutien professionnel et un service qualitatif.

L'espace co-working « De Mot » est une prolongation de ce concept et il fut entretemps inauguré par le bourgmestre de Malines, Bart Somers ; le concept est fortement apprécié par les locataires de l'immeuble ainsi que par les autres utilisateurs.

Le taux d'occupation total s'élève à présent par conséquent à 86,4%.

Ce projet s'inscrit dans la politique de rénovation et de redéveloppement d'immeubles présentant un réel potentiel de création de valeur.



Motstraat Malines • Belgique

TAUX D'OCCUPATION ET LOCATIONS

Evolution du taux d'occupation et extensions locatives

Le taux d'occupation total s'est maintenu à un niveau élevé au cours des dernières années et a légèrement diminué au 30/06/2018 à 94,44% par rapport à 94,80% fin 2017, principalement dû au transfert de l'immeuble Treesquare des projets de développement, non compris dans le calcul du taux d'occupation, vers les immeubles de placement en exploitation. Les locations dans l'immeuble Treesquare ont encore augmentées après le 30/06/2018, ce qui augmentera encore légèrement le taux d'occupation.

Locations

Grand-duché de Luxembourg

Le contrat locatif conclu avec le distributeur international Carrefour pour 1.715 m² dans le **Boomerang Shopping Center** à Strassen a pris effet le 2 avril 2018, date à partir de laquelle les travaux d'aménagement ont commencé en vue de l'ouverture du magasin en décembre 2018.

Le **centre commercial Pommerloch** au Nord du Luxembourg reste fort apprécié par les enseignes nationales et internationales, avec l'ouverture d'un nouveau magasin SportsDirect et la conclusion d'une convention avec H&M pour la réalisation du plus grand magasin H&M au Nord du Luxembourg pour 2019. Le taux d'occupation du centre commercial reste très élevé.

Pour l'immeuble de bureaux **Mercator** un nouveau contrat locatif pour 2.770 m² fut conclu, pour une période de 6,5 ans, l'immeuble restant dès lors loué à 100%.

Belgique

L'immeuble **Treesquare**, livré entretemps (voir ci-dessus sous 'Redéveloppements'), a accueilli au cours du premier semestre 3 nouveaux locataires supplémentaires occupant un total de 1.500 m² pour une durée moyenne de plus de 6 ans, à des loyers de premier ordre, résultant en un taux d'occupation de 64% (voir ci-dessus sous 'Redéveloppements').

Pour **Tour & Taxis Entrepôt Royal** un nombre de renégociations et extensions ont pu être conclues, le taux d'occupation se maintenant à un niveau très élevé.

Autriche

L'extension de plus de 1.000 m² du **Frun® Park Asten** livrée graduellement depuis le mois d'avril est entretemps entièrement louée et a récemment accueilli le restaurant Wok King, établissement de restauration qui contribue à l'expérience du nombre de visiteurs croissant de ce parc retail réussi, qui a enregistré fin 2017 un nombre total de visiteurs de 1,2 millions.

Tous les contrats locatifs avec les locataires existants du **Frun® Park Asten** qui seraient venus à échéance en 2018, ont été prolongés avec succès, le taux d'occupation de ce parc retail se maintenant à 100%.

Résultats consolidés période 01/01/2018- 30/06/2018

Au cours des 6 premiers mois des résultats conformes aux prévisions ont été enregistrés. Malgré le nombre important de désinvestissements au cours du second semestre de 2017 (4 immeubles logistiques belges et 3 immeubles retail suisses), les revenus locatifs sont restés quasi constants par rapport à mi-2017. Les revenus des désinvestissements de l'année précédente ont réinvestis (Mercator au Luxembourg et 2 immeubles à Stadlau en Autriche).

Les **revenus locatifs** ont légèrement diminué par rapport à ceux du premier semestre de l'année passée : € 27,9 millions au cours du premier semestre 2018 comparé aux € 28,1 millions au premier semestre de 2017 ; les diminutions des revenus locatifs par les ventes de différents immeubles logistiques et du portefeuille suisse en 2017 sont largement compensées par les revenus locatifs des immeubles acquis en Autriche et au Luxembourg au cours de la même année, et par le fait que le coupon du certificat immobilier « Lux Airport » (€ 1,3 million) peut être considéré comme un revenu locatif.

Like-for-like les revenus locatifs sont constants (- 0,05%) : la diminution de € 0,5 million en Belgique, principalement liée à De Mot, est compensée par une augmentation de € 0,5 million au Luxembourg (revenus plus élevés de CFM et Esch).

Les **rendements locatifs bruts** ont augmenté en comparaison avec fin 2017 et s'élèvent à 6,61% (6,44% fin 2017) sur base de la juste valeur, et à 6,48% (6,32% fin 2017) sur base de la valeur d'investissement ; le taux d'occupation a légèrement diminué de 94,8% fin 2017 à 94,4% au 30/06/2018, principalement par le transfert de l'immeuble Treescape (occupé à 64%) des projets vers les immeubles loués.

Les **charges immobilières** ont diminué (- € 0,4 million) de - € 4,6 millions pour le premier semestre de 2017 vers - € 4,2 millions au cours du premier semestre de 2018, principalement à cause de frais techniques inférieurs (- € 0,2 million) et frais de vacances moins élevé (- € 0,4 million), partiellement compensés par des frais de gestion immobilière plus élevés (+ € 0,2 million). Les frais de gestion immobilière sont calculés en fonction de la taille du portefeuille immobilier, plus élevée au cours du premier semestre 2018 qu'au cours du premier semestre 2017. Les **frais généraux** atteignent le même niveau que celui de l'année passée. La **marge opérationnelle** (résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille/revenus locatifs) augmente de 75,8% au cours du premier semestre 2017 à 77,3% au cours du premier semestre 2018.

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** s'élève à + € 25 mille (30/06/2017 : € 3,7 millions) (soit - € 3,7 millions) au 30/06/2018. Des plus-values ont été enregistrées sur, entre autres, le projet Montoyer, Frun® Park Asten et Boomerang Strassen. D'autre part, des moins-values ont été enregistrées sur e.a. CFM et Riverside.

Le **résultat financier** s'élève à € -1,6 million au 30/06/2018 en comparaison avec € -7,3 millions pour le premier semestre 2017. Les charges d'intérêt nettes ont diminué de € 0,5 million malgré un taux moyen de crédits utilisés plus élevé par rapport au premier semestre 2017 suite à la restructuration récente du portefeuille de produits dérivés.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (€ 5,7 millions) comprend pour la première fois la réévaluation de la participation dans Retail Estates (€ 4,7 millions). Jusqu'en 2017 celle-ci fut directement réévaluée dans les capitaux propres (IFRS 9 appliqué depuis le 1/1/2018). La réévaluation des produits dérivés dans le compte de résultats s'élève à € 0,8 million au premier semestre 2018 comparé à € 0,6 million au premier semestre 2017.

Le **résultat net** sur le premier semestre 2018 se monte à € 19,7 millions comparé aux € 15,6 millions au 30/06/2017. En termes de résultat net par action, ceci résulte en € 3,99 par action au 30/06/2018 comparé aux € 3,16 au 30/06/2017.

Le **résultat EPRA** s'élève à € 14,0 millions (€ 2,83 par action) fin juin 2018, ce qui représente une augmentation importante par rapport au 30/06/17 (€ 13,3 millions ou € 2,69 par action). Les revenus locatifs légèrement inférieurs par rapport au premier semestre 2017 (- € 0,2 million) sont largement compensés par l'effet combiné de charges immobilières inférieures (€ 0,4 million) et des coûts financiers plus bas (€ 0,5 million).

A la fin du deuxième trimestre de l'exercice 2018 les **capitaux propres**, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 376,6 millions (fin 2017 € 382,2 millions).

Au 30 juin 2018 une diminution des capitaux propres à concurrence de € 5,6 millions fut enregistrée suite à la distribution du dividende à concurrence de € 24,7 millions, partiellement compensée par un résultat net positif au cours du premier semestre 2018 de € 19,7 millions. En outre, une réévaluation négative des produits dérivés à concurrence de € -0,6 million fut directement comptabilisée dans les capitaux propres.

La **valeur de l'actif net par action** hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA NAV) atteint € 82,8 fin juin 2018 en comparaison avec € 84,0 fin 2017.

Fin juin 2018 la valeur de l'actif net y inclus l'impact des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (IAS 39) se monte à € 76,3 par action (31/12/17 : € 77,4). Le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate s'élevait à € 95,80 au 30 juin 2018.

Fin juin 2018 le **taux d'endettement** avait augmenté à 59,31% en comparaison avec 57,14% fin 2017, principalement par la combinaison de la distribution du dividende et les investissements additionnels dans Retail Estates et dans les projets Treescape et Montoyer 63.

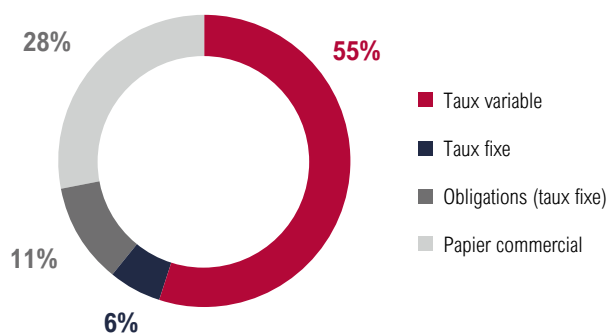
Gestion des ressources financières

Au 30/06/2018 les dettes financières nominales reprises dans le bilan s'élèvent à € 594,6 millions par rapport aux € 540,4 millions au 31/12/2017. Cette augmentation est due à la distribution du dividende sur l'exercice 2017 écoulé, en combinaison avec les investissements dans les projets Treesquare et Montoyer 63 et la participation à l'augmentation de capital de Retail Estates en avril 2018.

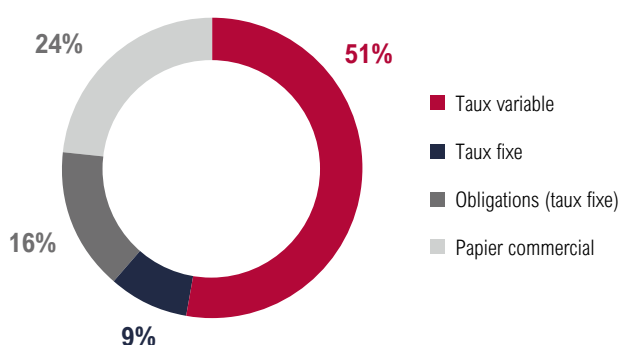
Ces dettes financières à concurrence de € 594,6 millions comprennent au 30/06/2018 € 302,8 millions de lignes de crédit bancaires à taux variable, € 55,0 millions de lignes de crédit bancaires à taux fixe, € 95,0 millions d'obligations et € 141,8 millions d'encours de papier commercial.

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

Lignes de crédit 30/06/2018



Encours de crédits 30/06/2018

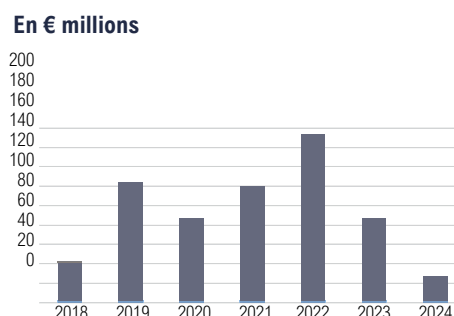


L'encours du papier commercial fluctuait en général autour des € 165 millions, mais des hauts et des bas ont été enregistrés, ce qui résulte en un en-cours qui a fluctué entre € 140 et 190 millions. Vu la nature court terme de cette source de financement, des lignes de crédit disponibles, non utilisées, sont à chaque instant prévues pour couvrir l'encours du programme de papier commercial. Après déduction de cette réserve, Leasinvest Real Estate dispose au 30/06/2018 encore de plus de € 56,2 millions de lignes de crédit disponibles non utilisées.

En août, une ligne de crédit de € 15 millions fut reconduite jusqu'en 2023. De plus, un crédit à taux fixe, initialement venant à échéance en 2020, a été prolongé pour 3 ans, diminuant ainsi le taux fixe.

Les échéances restantes des lignes de crédit en 2018 tombent vers la fin de l'année ; les entretiens pour le refinancement ont déjà été entamés et ils mèneront à une répartition soutenue du profil de maturité présenté ci-dessous. La durée moyenne pondérée des lignes de crédit accordées s'élève à 3,0 ans au 30/06/2018 ; cette durée augmentera après le refinancement des lignes qui viennent à échéance fin 2018.

Echéances lignes de crédit



Le ratio de couverture (« hedge ratio ») s'élève à 71% au 30/06/2018 et est calculé sur base du montant global nominal de l'encours des couvertures : Interest Rate Swaps et Interest caps (€ 272,5 millions), augmenté des crédits à taux fixe y inclus les obligations (€ 150,0 millions) sur le montant total de l'encours des dettes financières au 30 juin 2018 (€ 594,6 millions). Le ratio est légèrement inférieur à l'objectif prédéfini de 75% ; il faut cependant tenir compte du fait que 2 Interest Rate Swaps d'un montant global notionnel de € 20 millions prennent effet à partir du 15 juillet 2018. A partir de cette date, le hedge ratio se monte à 74%. La durée moyenne pondérée des couvertures s'élève à 5,0 ans au 30/06/2018.

Le coût de financement moyen pondéré a substantiellement diminué au 30 juin 2018 à 2,79%, à comparer à 2,94% pour le premier semestre 2017, suite à la vente anticipée des Cross Currency Swaps fin 2017 en combinaison avec le programme de restructuration des Interest Rate Swaps en cours. Ces restructurations auront plein effet sur les résultats à partir du troisième trimestre 2018.

Evénements importants après la clôture de la période 01/01/2018-30/06/2018

Au cours des mois de juillet et août 2018 2 crédits ont été reconduits :

- Une ligne de crédit à taux variable de € 15 millions avec une maturité initiale en août 2018 a été prolongée jusqu'en août 2023 à des conditions intéressantes ;
- Un crédit à taux fixe de € 10 millions avec une maturité initiale en août 2020 a été prolongé jusqu'en août 2023 à un taux d'intérêt fixe inférieur.

Ces deux extensions résulteront en une autre baisse des coûts de financement.

Gouvernance d'entreprise

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE DE LRE

L'assemblée générale de Leasinvest Real Estate Management SA, gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA, qui s'est tenue le 22 mai 2018, a approuvé les modifications suivantes au conseil d'administration :

- Les mandats d'administrateur de Jan Suykens, Piet Dejonghe, Michel Van Geyte, Sonja Rottiers et Eric Van Dyck ont été reconduits pour une période de 4 ans, i.e. jusque l'assemblée générale de 2022 qui décidera sur l'approbation des états financiers clôturés au 31 décembre 2021 ;
- Dirk Adriaenssen a été nommé administrateur pour une période de 4 ans, i.e. jusque l'assemblée générale de 2022 qui décidera sur l'approbation des états financiers clôturés au 31 décembre 2021.

Le mandat d'administrateur de Jean-Louis Appelmans venait également à échéance le 22 mai, mais il a de nouveau été nommé administrateur à partir du 1 juin 2018, cette fois-ci comme administrateur non-exécutif. Son mandat vient à échéance à l'assemblée générale de mai 2019, qui décidera sur l'approbation des états financiers clôturés au 31 décembre 2018.

Un nombre de reconductions de mandats et de nominations susmentionnées sont encore sous réserve d'approbation par la FSMA.

Cette même assemblée générale a également ratifié le mandat d'administrateur de Nicolas Renders qui fut coopté auparavant pour remplacer Guy van Wymersch-Moons, qui a démissionné de son mandat d'administrateur fin octobre 2017. Suite à la fin du mandat pour lequel il fut coopté, le mandat d'administrateur de Nicolas Renders a également été reconduit à la même assemblée générale, pour une période de 4 ans, i.e. jusque l'assemblée générale de 2022 qui décidera sur l'approbation des états financiers clôturés au 31 décembre 2021.

Les mandats de Michel Eeckhout et Mark Leysen sont également venus à échéance à cette même assemblée générale et n'ont pas été reconduits.

Les nominations susmentionnées ont également pour conséquence que les différents comités du conseil d'administration seront composés différemment. Ces modifications sont également sous réserve d'approbation par la FSMA.

Le comité d'audit est toujours présidé par Sonja Rottiers, qui opère dès à présent comme administrateur indépendant. Les autres membres sont Dirk Adriaenssen et Piet Dejonghe.

Le comité de nomination et de rémunération est toujours présidé par Jan Suykens. Les autres membres sont Eric Van Dyck et Sonja Rottiers.

Le comité des administrateurs indépendants se compose de Eric Van Dyck, Sonja Rottiers et Dirk Adriaenssen.

MODIFICATION DE L'ÉQUIPE DE MANAGEMENT

Jusqu'au 22 mai 2018 Jean-Louis Appelmans était représentant permanent du gérant statutaire de LRE. Il était également co-CEO jusqu'à sa retraite fin mai 2018. Depuis le 22 mai 2018 Michel Van Geyte est représentant permanent du gérant statutaire et également CEO. Il reste également dirigeant effectif de LRE.

Depuis sa retraite Jean-Louis Appelmans n'est plus dirigeant effectif, et il a été remplacé par Tim Rens, CFO de LRE. Contrairement à ce qui avait été mentionné dans le rapport annuel 2017, Sven Janssens ne sera pas dirigeant effectif.

Le comité exécutif se compose de 3 personnes depuis juin : Michel Van Geyte (CEO), Sven Janssens¹ (COO) et Tim Rens (CFO).

Depuis le 1 juin 2018 Michel Van Geyte a repris la fonction d'audit interne de Tim Rens. Ce dernier devient alors responsable pour la gestion des risques de la SIR, une fonction exercée par Jean-Louis Appelmans auparavant. Le compliance officer est Paul Van Lierde depuis le 1 juin 2018, qui reprend cette tâche de Jean-Louis Appelmans.

Certaines de ces modifications apportées à l'équipe de management sont sous réserve d'approbation par la FSMA.

RECONDUCTION DU MANDAT DU COMMISSAIRE

L'assemblée générale ordinaire du 22/05/2018 a approuvé la reconduction du mandat de Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, et ceci pour une période qui couvre 3 exercices, i.e. jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de mai 2021, qui décidera sur l'approbation des états financiers clôturés au 31 décembre 2020.

Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/2018-30/06/2018, aucune transaction n'a eu lieu avec des parties liées, qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate.

Principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice

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

Prévisions de l'exercice 2018

Comme déjà mentionné dans le rapport financier annuel 2017, Leasinvest Real Estate prévoit pour 2018, d'une part, des revenus locatifs en ligne avec ceux de 2017. D'autre part, les coûts de financement diminueront, également suite à la restructuration du portefeuille d'instruments dérivés en cours. Sauf circonstances extraordinaires et imprévues, ceci devrait permettre de maintenir le dividende à au moins le même niveau.

¹ Actant comme représentant de Okimono SPRL.

Leasinvest Real Estate en bourse



The Crescent - De Mot Malines • Belgique

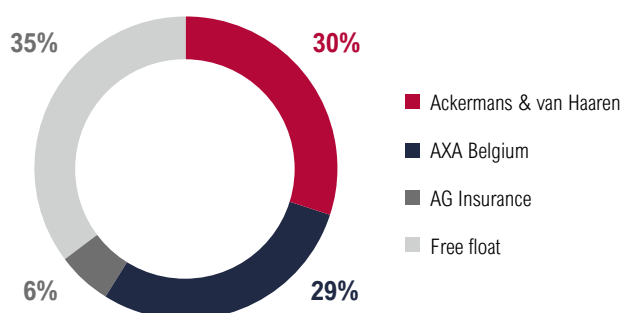


Structure de l'actionnariat

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.

Nombre d'actions cotées (4.938.870)



Commentaire sur les chiffres clés et les graphiques

Au cours du premier semestre 2018 le cours de bourse de l'action Leasinvest Real Estate a augmenté à € 101,5, suivi par une diminution après la distribution du dividende sur l'exercice 2017, en mai 2018. La prime par rapport à la valeur de l'actif net (sur base de la juste valeur) s'élevait à +26% au 30/06/2018.

Le volume mensuel moyen traité de l'action sur le premier semestre de 2018 a diminué et s'élevait à 26.857 actions (31/12/2017 : 28.728). La vélocité pour 6 mois (6,53% sur le premier semestre 2018) a également diminué, 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 18,64% sur le premier semestre de 2018.

Depuis début 2016 (31/03/2016 : inclusion de l'action Leasinvest Real Estate dans l'indice BEL MID), l'action enregistre un return qui est en permanence plus élevé que celui de l'indice, jusque fin 2017. Depuis lors le BEL MID affiche un return plus élevé que celui de l'action Leasinvest Real Estate. En comparaison avec l'indice EPRA Belgium, l'action Leasinvest Real Estate enregistre toujours un return plus élevé. Le return de l'indice EPRA Eurozone affiche une augmentation remarquable depuis le premier semestre 2017 et affiche un return nettement plus élevé que celui de l'action Leasinvest Real Estate.

Chiffres clés

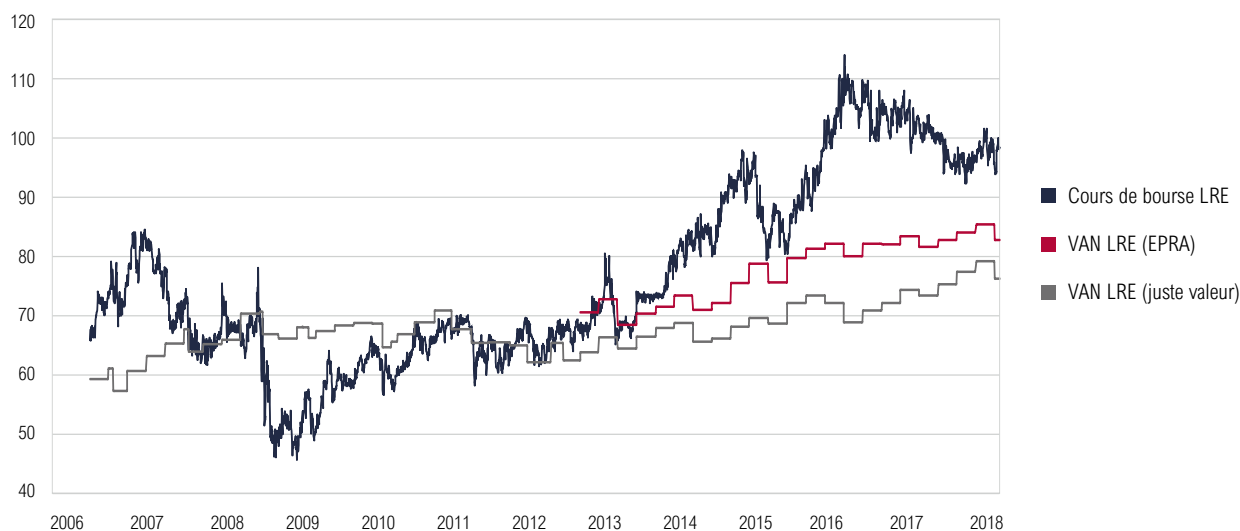
	30/06/2018	31/12/2017
Nombre d'actions cotées (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions émises (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (#)	4.938.870	4.938.870
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	473	474
Free float (%)	35%	35%
Cours de clôture (€) (1)	95,80	96,0
Cours le plus élevé (€) (1)	101,50	107,95
Cours le plus bas (€) (1)	92,40	93,99
Volume mensuel moyen (#) (1)	26.857	28.728
Vélocité (%) (1) (2)	6,53%	6,98%
Vélocité free float (%) (1) (3)	18,64%	19,94%
Prime sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	26%	24%

(1) Pour l'exercice 31/12/2017 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/2018 pour une période de 6 mois.

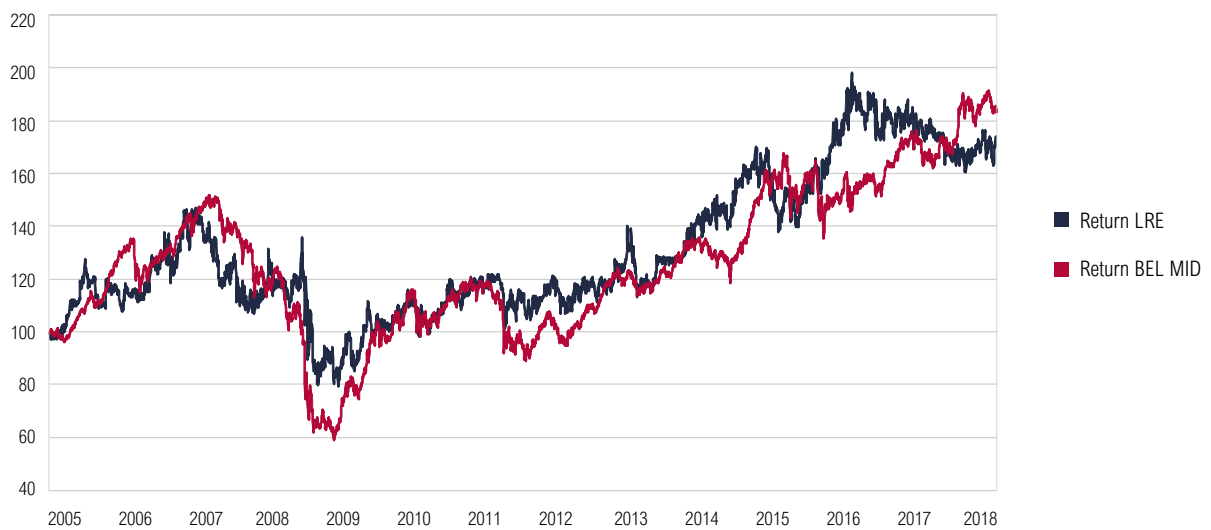
(2) Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

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

Prime/décote Leasinvest Real Estate par rapport aux valeurs de l'actif 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 provenant de EPRA, contrôlée par aucun organisme.



Montoyer 63 Bruxelles CBD • Belgique

Marché immobilier sur le premier semestre 2018

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

Grand-duché de Luxembourg

Marché de bureaux

Marché locatif : un nombre record de transactions

Le take-up total pour le premier semestre 2018 atteint un niveau solide de 102.000 m², un niveau cependant inférieur à celui du premier semestre 2017. Malgré des superficies légèrement inférieures à celles enregistrées en 2016 et 2017, le nombre de transactions atteint un niveau record de 156 transactions enregistrées depuis janvier.

Suite à une performance stable et un pipeline spéculatif très limité, le taux de vacance s'élève toujours autour des 3,3%, un des niveaux les plus bas en Europe. Il existe pourtant des différences importantes entre les districts, avec un taux de vacance de +/- 1% dans le CBD et presque 20% dans certaines localisations périphériques.

Les loyers top ont augmenté en 2017 de € 46 à € 50/m²/mois dans le CBD, et devraient rester stables au cours des prochains mois.

Marché d'investissement : des rendements historiquement bas

Les volumes investis atteignent un niveau élevé de € 723 millions depuis le début de l'année.

Les rendements top enregistrent à présent un niveau historiquement bas de 4,2% dans le CBD et la tendance prévue pour les mois à venir est celle de la stabilisation.

Marché retail

Marché locatif : le take-up atteint quasi le niveau total de 2017

Après un niveau stable de 28.000 m² en 2017, le take-up en retail s'élève actuellement déjà à environ 27.000 m² (44 transactions) depuis janvier 2018.

Les loyers sont stables en comparaison avec le trimestre précédent, et s'élèvent à € 180/m²/mois dans la Grande Rue, autour des € 115/m²/mois dans les centres commerciaux de premier plan et à € 21/m²/mois pour les magasins de périphérie de premier plan.

Marché d'investissement : des volumes bas à cause du manque d'opportunités

Les volumes investis sont toujours bas avec € 11 millions enregistrés pour une seule transaction. L'intérêt est toujours grand, mais il y a peu d'opportunités sur le marché actuellement.

Belgique

Marché de bureaux

Marché locatif : peu d'activité sur le marché de bureaux de Bruxelles

Le niveau d'activité est bas avec 144.000 m² enregistrés au cours du premier semestre 2018 suite à un manque de transactions importantes et à une baisse du nombre de transactions. Jusqu'à présent, les opérateurs actifs dans le domaine du co-working confirment leur expansion, et ils représentent quasi 20% du take-up total.

Le taux de vacance continue sa lente diminution et atteint 8,2%, soit le niveau le plus bas depuis 2007. Dans le CBD, un taux de vacance de 5,3% est enregistré, tandis qu'il s'élève à respectivement +/- 13% et 14% dans les districts décentralisés et périphériques. En outre, des diminutions continues sont enregistrées pour les espaces vacants dans des immeubles de classe A, uniquement 33.000 m² étant disponibles actuellement.

Vu le pipeline spéculatif important, le taux de vacance pourrait enregistrer une première augmentation limitée vers fin de l'année.

Aucune modification ne fut enregistrée quant aux niveaux des loyers de premier plan, qui se maintiennent à € 305/m²/an dans le quartier Léopold. Les loyers moyens sont également stables et s'élèvent à +/- € 170/m²/an pour le marché de bureaux Bruxellois.

En ce qui concerne les marchés régionaux, tous les marchés, à l'exception de Malines (10.000 m²), où Leasinvest a lancé avec succès son concept de business & espace co-working, ont enregistré une diminution au cours du deuxième trimestre. Malines est récemment devenue très appréciée par les opérateurs actifs dans le domaine du co-working qui profitent de la localisation centrale en Flandres, et sur l'axe Bruxelles-Anvers, tant que par les utilisateurs souhaitant étendre leur présence dans ce marché.

Marché d'investissement : des volumes élevés

A présent, € 994 millions ont été investis à Bruxelles, soit un volume élevé qui fut principalement soutenu par un nombre important de transactions. Etant donné l'importance de l'intérêt témoigné par, et la compétition entre les investisseurs, 2018 devrait dépasser le € 1,4 milliard enregistré en 2017, vu le nombre important de transactions dans le pipeline.

Les rendements top au cours du deuxième trimestre sont restés inchangés et atteignent 4,40% et 3,65% pour des immeubles loués à long terme. Il est cependant prévu qu'ils diminueront encore à 4,25% à cause du grand intérêt de, et la compétition entre les investisseurs, comme mentionné ci-dessus.

€ 1.300 millions. Ce volume a atteint un niveau exceptionnel, suite aux ventes de trois centres commerciaux importants : W Shopping Centre (Woluwe Bruxelles), Rive Gauche à Charleroi, et Docks Brussel à Bruxelles. Ces centres ont été acquis par des investisseurs institutionnels internationaux. Le volume d'acquisition dans les autres classes d'actifs est inférieur à celui des années précédentes.

La baisse des rendements pour les premiers produits semble avoir atteint son niveau le plus bas, parce qu'il est prévu que les taux d'intérêt pour les obligations augmenteront à nouveau. Les premiers rendements pour le secteur des magasins de périphérie se stabilisent à présent à 5,25%.

Marché retail

Marché locatif : faible demande

Après un premier trimestre décevant, le take-up fut relativement soutenu au cours du deuxième trimestre 2018 avec 113.000 m² qui ont été enregistrés. Pourtant, la demande reste faible en général, et il existe de la vacance locative, principalement dans les villes de moindre taille et dans les galeries marchandes.

Marché d'investissement : soutenu par les ventes de centres commerciaux

Au total, € 360 millions d'actifs ont été revendus dans le marché retail au cours du deuxième trimestre, le volume total pour le semestre s'élevant à

Autriche

Marché d'investissement : augmentation du retail

Au cours du premier semestre 2018 le volume d'investissement total pour l'immobilier institutionnel autrichien s'élève à +/- € 2,3 milliards (-9% en comparaison avec le premier semestre 2017).

Presque 62% du volume fut enregistré à Vienne, où Leasinvest a investi dans deux immeubles retail importants dans le district Stadlau, en 2017. Les investissements dans l'immobilier retail autrichien représentent un niveau élevé de 38% des investissements totaux, en comparaison avec juste 12% et ca. 11%, respectivement en 2016 et 2017.

Au cours du premier semestre 2018 les premiers rendements pour les parcs retail se sont maintenus à 5,60%.

Composition & analyse du portefeuille immobilier

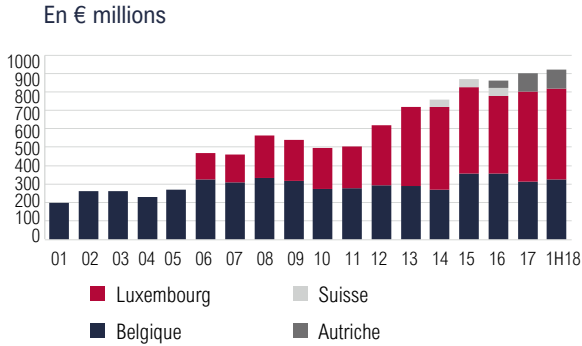
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG – BELGIQUE - AUTRICHE

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) (JV)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif (JV) (%)	Rendement locatif (VI) (%)	Taux d'occupation (%)	Durée
Grand-duché de Luxembourg	492,14	500,31	53	34,56	7,02	6,91	96,18	3,75
Belgique	290,86	297,87	32	18,53	6,37	6,22	89,63	4,32
Autriche	104,16	106,76	11	5,52	5,30	5,17	100,00	6,61
Immobilier disponible à la location	887,16	904,94	96	58,61	6,61	6,48	94,44	4,19
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0				
Projets Belgique	34,68	35,55	4	0,00				
Total immeubles de placement	921,84	940,49	100	58,61				

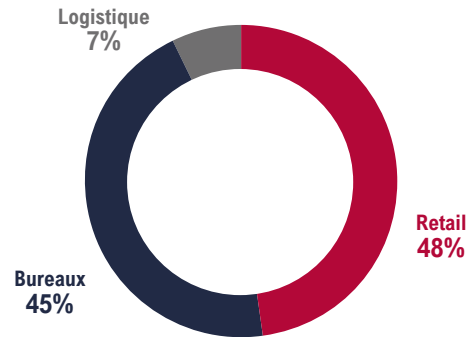
RÉPARTITION SELON LE TYPE D'IMMOBILIER

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) (JV)	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif (JV) (%)	Rendement locatif (VI) (%)	Taux d'occupation (%)	Durée
Retail								
Retail Grand-duché de Luxembourg	287,36	290,39	31	19,84	6,90%	6,83%	96,58	3,86
Retail Belgique	50,44	51,71	5	3,48	6,90%	6,73%	99,43	2,47
Retail Autriche	104,16	106,76	11	5,52	5,30%	5,17%	100,00	6,61
Total retail	441,96	448,86	48	28,84	6,53	6,43	97,53	4,35
Bureaux								
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	184,77	189,41	20	13,40	7,25%	7,07%	95,86	3,53
Bureaux Bruxelles	176,71	181,14	19	10,49	5,94%	5,79%	86,19	3,41
Bureaux reste de Belgique	21,28	21,81	2	1,66	7,80%	7,61%	86,40	4,80
Total bureaux	382,76	392,36	42	25,55	6,68	6,51	91,08	3,55
Logistique/Semi-industriel								
Logistique/Semi-industriel Belgique	42,43	43,21	5	2,90	6,83	6,71	95,29	11,32
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	20,01	20,51	2	1,32	6,60	6,44	93,29	4,51
Total Logistique/Semi-industriel	62,44	63,72	7	4,22	6,76	6,62	93,51	9,13
Immeubles de placement	887,16	904,94	96	58,61	6,61	6,48	94,44	4,19
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0				
Immobilier disponible à la location	887,16	904,94	96					
Projets Belgique	34,68	35,55	4					
Total immeubles de placement	921,84	940,49	100					

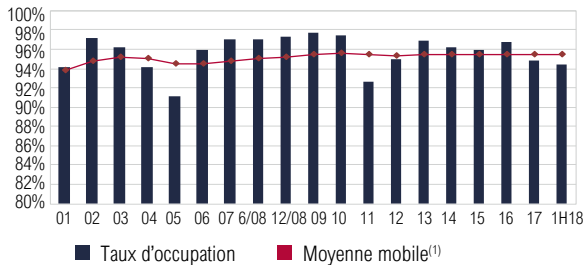
EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



TYPE D'ACTIFS

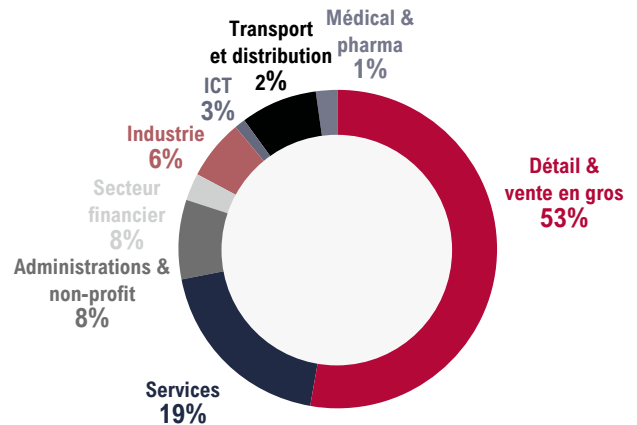


TAUX D'OCCUPATION



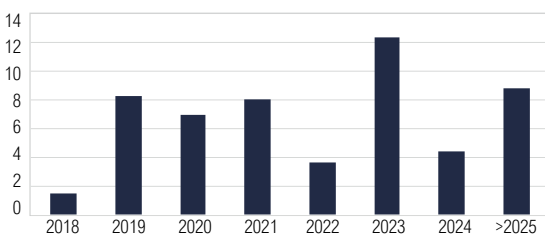
(1) Une moyenne mobile est une valeur moyenne, basée sur une pondération du taux d'occupation actuel et les taux d'occupation précédents.

TYPE 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 2018 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 2018.

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 et en Autriche.
2. Le taux d'occupation² de l'ensemble du portefeuille (**projets compris**) s'élève à 92,06% (respectivement 82,94%, 96,18% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l'Autriche).
3. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille (**hors projets**) s'élève à 94,44% (respectivement 89,63%, 96,18% et 100% pour le portefeuille belge, le portefeuille grand-ducal luxembourgeois et celui de l'Autriche).
4. La durée moyenne pondérée restante des baux en cours pour le portefeuille global s'élève à 16,74 trimestres ou 4,19 années. Nous ne tenons pas compte des projets et des biens 'à vendre'.

5. Une **valeur d'investissement** de € 940.484.000 (neuf cent quarante millions quatre cent quatre-vingt-quatre mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 333.411.000, € 500.313.000 et € 106.760.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

6. Une **juste valeur** totale de € 921.836.000 (neuf cent vingt et un millions huit cent trente-six mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 325.537.000, € 492.142.000 et € 104.157.000 pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien.

Sur cette base, le rendement locatif du portefeuille global (projets et 'biens à vendre' inclus) en termes de valeur d'investissement est de 6,23% (respectivement 5,56%, 6,91% et 5,18% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien) et le rendement locatif du portefeuille global en termes de juste valeur est de 6,36% (respectivement 5,69%, 7,02% et 5,30% pour les portefeuilles belge, luxembourgeois et autrichien).



GREGORY LAMARCHE

Associate

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 21 août 2018.

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)	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs	27 858	28 084
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	27 858	28 084
Récupération de charges immobilières	76	21
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1 524	1 184
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	-1 524	-1 184
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-903	-992
RESULTAT IMMOBILIER	27 031	27 113
Frais techniques	-508	-750
Frais commerciaux	-371	-386
Charges et taxes sur immeubles non loués	-520	-915
Frais de gestion immobilière	-2 555	-2 321
Autres charges immobilières	-222	-208
CHARGES IMMOBILIERES	-4 176	-4 580
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	22 855	22 533
Frais généraux de la société	-1 438	-1 515
Autres revenus et charges d'exploitation	122	275
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	21 539	21 293
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-1 924
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	25	3 693
RESULTAT D'EXPLOITATION	21 564	23 062
Revenus financiers	59	59
Charges d'intérêts nettes	-6 803	-7 348
Autres charges financières	-563	-539
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 690	565
RESULTAT FINANCIER	-1 617	-7 263
RESULTAT AVANT IMPOT	19 947	15 799
Impôts des sociétés	-264	-204
Exit tax	0	0
IMPOT	-264	-204
RESULTAT NET	19 683	15 595
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat global – part du groupe	19 683	15 595

AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

(en € 1.000)	30/06/2018	30/06/2017
Réserve pour actions propres	0	281
Autres	0	71
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	-601	8 624
Variations de la juste valeur des actifs financiers détenus en vue de la vente	0	7 672
Autres éléments du résultat global	-601	16 648
Intérêts minoritaires		
Autres éléments du résultat global – part du groupe	-601	16 648
RÉSULTAT GLOBAL	19 082	32 243
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat global – part du groupe	19 082	32 243
RÉSULTAT NET	19 683	15 595
A exclure		
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-1 924
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	25	3 693
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 690	565
Résultat EPRA ◀	13 968	13 261

RÉSULTATS PAR ACTION (1)	30/06/2018	30/06/2017
(en €)	(6 mois)	(6 mois)
Résultat global par action, part du groupe (1)	3,86	6,53
Résultat global par action ayant droit au dividende	3,86	6,53
Résultat net par action, part du groupe (1)	3,99	3,16
Résultat net par action ayant droit au dividende	3,99	3,16
Résultat EPRA ◀ par action	2,83	2,69

(1) Basé sur le nombre d'actions à la date de clôture (30/06/2018).

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	30/06/2018	31/12/2017
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	1 015 949	979 104
Immobilisations incorporelles	1	2
Immeubles de placement	903 996	885 151
Autres immobilisations corporelles	922	354
Actifs financiers non courants	93 190	75 757
Créances de leasing financier	17 840	17 840
Créances commerciales et autres actifs non-courants	0	0
Impôts différés - actifs	0	0
II. ACTIFS COURANTS	20 937	20 189
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Actifs financiers courants	0	0
Créances de leasing financier	0	0
Créances commerciales	12 859	11 471
Créances fiscales et autres actifs courants	2 566	2 533
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 298	5 702
Comptes de régularisations	1 214	483
TOTAL DE L'ACTIF	1 036 886	999 293
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	376 595	382 206
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	376 595	382 206
Capital	54 315	54 315
Primes d'émission	121 091	121 091
Rachat d'action propres	-12	-12
Réserves	181 518	159 267
Résultat net de l'exercice	19 683	47 545
Ecart de conversion	0	0
II. INTERETS MINORITAIRES	0	0
PASSIF	660 291	617 088
I. PASSIFS NON COURANTS	463 560	384 626
Provisions	11	11
Dettes financières non courantes	427 413	348 156
- Etablissements de crédit	328 693	251 168
- Autres	98 720	96 988
Autres passifs financiers non courants	33 364	33 696
Impôts différés - passifs	2 772	2 763
II. PASSIFS COURANTS	196 730	232 461
Provisions	0	0
- Pensions	0	0
- Autres	0	0
Dettes financières courantes	171 761	192 284
- Etablissements de crédit	30 061	24 053
- Autres	141 700	168 231
Autres passifs financiers courants	0	160
Dettes commerciales et autres dettes courantes	13 290	28 193
- Exit tax	0	12 907
- Autres	13 290	15 286
Autres passifs courants	2 030	1 716
Comptes de régularisation	9 650	10 108
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 036 886	999 293

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en € 1.000)	30/06/2018 (6 mois)	30/06/2017 (6 mois)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	5 702	20 768
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	3 757	21 242
Résultat net	19 683	15 595
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	1 397	5 527
<i>Amortissements, réductions de valeur et taxes</i>	-195	33
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	70	83
- Impôts	-215	0
- Impôts payés	-50	-50
<i>Autres éléments non monétaires</i>	-5 715	-4 258
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-25	-3 693
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 690	-565
<i>Éléments non opérationnels</i>	7 307	9 752
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	0	1 924
Dividendes perçus	0	0
Reprise de produits et charges financiers	7 307	7 828
Variation du besoin en fonds de roulement	-17 323	120
<i>Mouvement des éléments de l'actif</i>	-2 153	1 355
<i>Mouvement des éléments du passif</i>	-15 170	-1 235
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-31 711	-44 490
Investissements	-31 711	-47 746
Immeubles de placement en exploitation	-6 343	-40 834
Projets de développement	-11 793	-6 374
Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-637	-91
Actifs financiers non courants	-12 938	-447
Désinvestissements	0	3 256
3. Cash-flow d'activités de financement	26 550	12 878
<i>Variation des passifs financiers et dettes financières</i>	58 734	45 012
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	58 734	45 012
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers	0	0
Produits financiers reçus	59	59
Charges financières payées	-7 550	-7 887
<i>Variation des capitaux propres</i>	-24 693	-24 306
Variations des réserves	0	-388
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	281
Dividende de l'exercice précédent	-24 693	-24 199
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE LA PÉRIODE	4 298	10 398

TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserves			
			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	Réserve pour les écarts de conversion qui découlent d'une activité étrangère (+/-)
BILAN SELON IFRS AU 31/12/17	54 315	121 091	5 431	27 956	-31 888	8
Distribution du dividende de clôture de l'exercice précédent						
Transfert résultat net 2017 vers les réserves				22 348		
Transfert réévaluation historique immeubles vendus				5 782		
Résultat global de l'exercice 2018 (6 mois)					-601	
BILAN SELON IFRS AU 30/06/18	54 315	121 091	5 431	56 086	-32 489	8

Fin juin 2018 les capitaux propres, part du groupe (basés sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élevèrent à € 376,60 millions (31/12/2017 : € 382,21 millions) ou € 76,3 par action (31/12/2017 : € 77,4).

La diminution des capitaux propres en comparaison avec fin 2017 est attribuable à la distribution du dividende sur 2017, en mai 2018, à concurrence de € 24,69 millions. D'autre part, il y avait un résultat net positif sur le premier semestre 2018 de € 19,68 millions. De plus, il y avait une réévaluation négative des produits dérivés détenus dans le cadre de la couverture efficace, de € 0,60 million. Cette réévaluation est comptabilisée directement dans les capitaux propres conformément à l'IAS 39.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

1 Base de présentation

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

Pour l'établissement de ces états financiers consolidés résumés intermédiaires les mêmes normes et méthodes comptables ont été utilisées que pour les états financiers au 31 décembre 2017, comme décrits dans la note 2 aux états financiers dans le Rapport financier annuel 2017, à consulter sur le site web www.leasinvest.be.

Depuis le 1er janvier 2018 deux nouveaux standards sont entrés en vigueur : IFRS 9 (Instruments financiers) et IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients). Ce dernier standard n'a aucun impact sur les états financiers, contrairement à l'IFRS 9, où un impact (limité) est enregistré :

- Les actifs financiers disponibles à la vente ne seront plus comptabilisés dans les capitaux propres, mais dans le compte de résultats. Au 30 juin 2018 un montant de € 4,7 millions fut ainsi enregistré dans le compte de résultats dans la rubrique « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ». Il s'agit de la réévaluation de la participation dans Retail Estates. La réserve de réévaluation historique de € 20,4 millions accumulée jusqu'au 31 décembre 2017 fait dès à présent partie des résultats reportés et sera considérée comme une réserve non-distribuable conformément à l'AR sur les SIR.
- Aucune dépréciation importante sur des actifs financiers ne fut évaluée au coût amorti. Par conséquent, aucune perte de crédit n'a été reconnue anticipativement dans le compte de résultats au 30 juin 2018.

Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, non soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS (+/-)	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultats reportés	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
-7 706	-11	20 379	145 087	47 545	382 206	0	382 206
			-24 694		-24 694		-24 694
492			24 705	-47 545	0		0
			-5 782		0		0
				19 683	19 082		19 082
-7 214	-11	20 379	139 316	19 683	376 595	0	376 595

2 Information sectorielle

COMPTE RÉSUMÉ DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1.000)

	Belgique	
	30/06/2018	30/06/2017
(+) Revenus locatifs	8 363	11 518
(+) Reprises de loyers cédés et escomptés		
(+/-) Charges relatives à la location		0
RESULTAT LOCATIF NET	8 363	11 518
(+) Récupération de charges immobilières	76	
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1 071	555
(-) 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	-1 071	-555
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-597	-507
RESULTAT IMMOBILIER	7 842	11 011
(-) Frais techniques	-229	-406
(-) Frais commerciaux	-178	-75
(-) Charges et taxes sur immeubles non loués	-409	-819
(-) Frais de gestion immobilière ⁽¹⁾	-2 298	-2 136
(-) Autres charges immobilières	-177	-106
CHARGES IMMOBILIERES	-3 291	-3 542
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4 551	7 469
(-) Frais généraux de la société	-777	-797
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	-314	29
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3 460	6 701
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement		-1 924
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	52	4 176
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 512	8 953
(+) 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	3 512	8 953
(+/-) Impôts des sociétés		
(+/-) Exit taxe		
IMPOT	0	0
RESULTAT NET	3 512	8 953
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires		
Part du groupe		

(1) Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate et ses filiales belges au gérant Leasinvest Real Estate Management SA. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate pour les premiers 6 mois de l'exercice 2018 (€ 2,1 millions) € 0,9 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	
30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018 (6 mois)	30/06/2017 (6 mois)
16 558	13 938		1 323	2 937	1 305			27 858	28 084
								0	0
16 558	13 938	0	1 323	2 937	1 305	0	0	27 858	28 084
	21							76	21
170	629			283				1 524	1 184
								0	0
-170	-629			-283				-1 524	-1 184
-220	-207		-26	-86	-252			-903	-992
16 338	13 752	0	1 297	2 851	1 053	0	0	27 031	27 113
-212	-338		-6	-67				-508	-750
-100	-245			-92	-66			-370	-386
-112	-97							-521	-916
-257	-184							-2 555	-2 320
-45	-60		-42					-222	-208
-726	-924	0	-48	-159	-66	0	0	-4 176	-4 580
15 612	12 828	0	1 249	2 692	987	0	0	22 855	22 533
-422	-502		-9	-240	-207			-1 439	-1 515
12	240			425	6			123	275
15 202	12 566	0	1 240	2 877	786	0	0	21 539	21 293
								0	-1 924
-451	-502			424	19			25	3 693
14 751	12 064	0	1 240	3 301	805	0	0	21 564	23 062
						59	59	59	59
						-6 803	-7 348	-6 803	-7 348
						-563	-539	-563	-539
						5 690	565	5 690	565
0	0	0	0	0	0	-1 617	-7 263	-1 617	-7 263
14 751	12 064	0	1 240	3 301	805	-1 617	-7 263	19 947	15 799
						-264	-204	-264	-204
							0	0	0
0	0	0	0	0	0	-264	-204	-264	-204
14 751	12 064	0	1 240	3 301	805	-1 881	-7 467	19 683	15 595
								0	0
								19 683	15 595

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (SEGMENTATION GÉOGRAPHIQUE)

(en € 1.000)

	Belgique	
	30/06/2018	31/12/2017
ACTIFS		
Immobilisations incorporelles	1	2
Immeubles de placement (incl. projets de développement, excl. location-financement)	307 696	293 404
Actifs détenus en vue de la vente		0
Autres actifs	116 877	105 200
ACTIFS PAR SEGMENT	424 574	398 606
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	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives)	15 099	13 686	10 714	9 712	1 978	4 602	27 791	28 000
Juste valeur du portefeuille immobilier	441 960	412 200	417 439	364 860	62 437	129 921	921 836	906 981
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	448 858	418 340	427 910	373 970	63 717	132 915	940 485	925 225
Taux d'occupation	97,53%	98,00%	91,08%	84,00%	93,51%	95,50%	94,44%	91,80%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,53%	6,65%	6,68%	5,98%	6,76%	7,60%	6,61%	6,41%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,43%	6,55%	6,51%	5,83%	6,62%	7,45%	6,48%	6,29%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,35	4,80	3,56	3,20	9,13	7,70	4,19	4,50

Luxembourg		Autriche		Corporate		TOTAL	
30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
						1	2
492 142	489 098	104 157	102 650			903 995	885 152
						0	0
14 171	8 247	1 841	692			132 889	114 139
506 313	497 345	105 998	103 342	0	0	1 036 885	999 293
				427 412	348 156	427 412	348 156
				171 761	192 283	171 761	192 283
				61 117	76 648	61 117	76 648
				660 290	617 087	660 290	617 088
						376 595	382 205

3 Résultat locatif net

Les revenus locatifs ont légèrement diminué à € 27,9 millions par rapport aux € 28,1 millions au 30 juin 2017. En 2017 une partie importante du portefeuille logistique a été vendue, ainsi que les immeubles suisses. Le manque de ces revenus locatifs en 2018 fut quasi entièrement compensé par l'acquisition en 2017 des immeubles Mercator (Luxembourg) et les deux immeubles retail à Stadlau (Autriche). Le coupon perçu du certificat immobilier « Lux Airport » a également pu être reconnu comme revenu locatif, puisque LRE détient plus de deux-tiers des certificats. A portefeuille constant 'like-for-like' les revenus locatifs restent quasi identiques (-0,05%).

(en € 1.000)	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs		
Loyers	27 248	27 192
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-119	159
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des contrats de location	67	83
Redevances de location-financement et similaires	662	650
TOTAL	27 858	28 084
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur actifs loués	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	0
TOTAL	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	27 858	28 084

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 € 921,8 millions fin juin 2018 par rapport aux € 903,0 millions fin décembre 2017.

	Immobilier disponible à la location		Projets de développement		Total Immeubles de placement	
(in € 1.000)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
SOLDE À LA FIN DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	830 751	756 402	54 400	30 663	885 151	787 065
Investissements	6 518	13 068	12 186	15 528	18 704	28 596
Désinvestissements		0			0	0
Effets de change		0			0	0
Acquisitions d'immobilier		112 118			0	112 118
Transferts des/(aux) autres rubriques	32 744	-60 833	-32 744		0	-60 833
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-702	9 996	842	8 209	140	18 205
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	869 311	830 751	34 684	54 400	903 995	885 151

(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 et actifs détenus en vue de la vente	
30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
17 841	17 900	902 992	804 965	0	54 966	902 992	859 931
		18 704	28 596		1 441	18 704	30 037
		0	0		-115 641	0	-115 641
		0	0			0	0
		0	112 118			0	112 118
	-59	0	-60 892		60 892	0	0
		140	18 205		-1 658	140	16 547
17 841	17 841	921 836	902 992	0	0	921 836	902 992

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 30/06/2018 (€ 1000)	Technique d'évaluation	Données d'entrée importantes	30/06/2018 Min-Max (moyenne pondérée)
Retail Grand-duché de Luxembourg & Belgique	337 800	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée c) Fourchette taux de capitalisation d) Moyen pondérée du taux de capitalisation	a) [8,35 €/m ² - 19,93 €/m ²] b) [13,17 €/m ²] c) [5,60% - 7,15%] d) [6,22%]
Retail Suisse	0	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée c) Fourchette taux de capitalisation d) Moyen pondérée du taux de capitalisation	a) [19 €/m ² -> 23€/m ²] b) [5,8% -> 6,4%]
Retail Autriche	104 160	DCF (discounted cash flow)	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Fourchette taux de capitalisation c) Taux de capitalisation calcul valeur finale après 10 ans	a) [9,88 €/m ²] b) [5,02% - 5,72%] c) [5,36%]
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	184 770	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée c) Fourchette taux de capitalisation d) Moyen pondérée du taux de capitalisation	a) [23,42 €/m ² - 39,99 €/m ²] b) [29,93 €/m ²] c) [5,15% - 8,65%] d) [6,6%]
Bureaux Belgique	197 990	Actualisation des revenus locatifs estimés	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée c) Fourchette taux de capitalisation d) Moyen pondérée du taux de capitalisation	a) [9,77 €/m ² - 11,76 €/m ²] b) [10,83 €/m ²] c) [5,60% - 9,00%] d) [7,22%]
Logistique	62 440	DCF (discounted cash flow ou actualisation des flux de trésorerie à taux d'escompte)	a) Fourchette VLE b) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée c) Taux d'escompte moyen d) Durée de vie économique	a) [3,35 €/m ² - 16,88 €/m ²] b) [4,82 €/m ²] c) 7,32% d) 30 ans
Projets Belgique	34 680	DCF (discounted cash flow ou actualisation des flux de trésorerie à taux d'escompte)	a) Moyenne pondérée de la valeur locative estimée b) Taux de capitalisation c) Période de construction estimée	a) 20,75 €/m ² b) 5,15% c) 15 à 18 mois
Total immeubles de placement	921 840			

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

Sur base du bilan au 30 juin 2018, une augmentation du rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de € - 14,3 millions sur le résultat net et de € - 2,89 sur la valeur de l'actif net par action, et aurait entraîné une augmentation du taux d'endettement de 0,83% (soit de 59,31% à 60,14%) 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 € - 92,2 millions sur le résultat net, ce qui correspond à € - 18,7 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 4,42% (soit de 59,31% à 63,73%).

5 Information sur la dette financière

Au 30/06/2018 les dettes financières à concurrence de € 58,7 millions ont augmentées en comparaison avec fin 2017. Cette augmentation s'explique par la distribution du dividende de mai 2018 (€ 24,7 millions), l'investissement dans l'augmentation de capital de Retail Estates en avril 2018 (€ 12,9 millions) et le paiement de l'exit tax encore due, relative à la fusion de T&T Koninklijk Pakhuis SA avec LRE, qui a eu lieu fin 2016 (€ 12,9 millions). En outre, il y avait les investissements courants dans les projets (Montoyer 63 et Treesquare) suite auxquels plus de crédits ont dû être utilisés.

La rubrique autres emprunts comprend € 98,7 millions d'emprunts obligataires émis par Leasinvest Real Estate en 2013.

Les lignes de crédit confirmées (exclus les € 98,7 millions d'emprunts obligataires et les € 141,7 millions de papier commercial) s'élèvent à € 552 millions (fin 2017 : € 552 millions) fin juin 2018.

6 Calcul et commentaire du taux d'endettement

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

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

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

Aperçu du taux d'endettement

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

H1 2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
59,31%	57,14%	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

Au cours du premier semestre de l'exercice 2018 le taux d'endettement a augmenté de 57,14% fin 2017 à 59,31% au 30 juin 2018. Ceci est principalement dû à la distribution du dividende de € 24,7 millions en mai 2018, résultant chaque année en un taux d'endettement plus élevé sur le bilan au 30 juin. Dans une moindre mesure, l'investissement supplémentaire dans Retail Estates d'avril 2018 et les investissements courants dans les projets Montoyer 63 et Treesquare ont également contribué à un taux d'endettement plus élevé.

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 59,31% au 30 juin 2018, Leasinvest Real Estate a un potentiel d'investissement proportionnel sur base de financement par dettes de € 168,5 millions sans pour autant dépasser le taux d'endettement de 65%, et un potentiel d'investissement de € 20,3 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 2018. Compte tenu du programme d'investissements en cours (p.ex. le projet Montoyer 63, mais aussi bien les rénovations aux autres immeubles planifiées sous la rubrique « immeubles de placement ») et le résultat attendu sur le deuxième semestre 2018, le taux d'endettement est prévu de diminuer légèrement par rapport à celui de fin juin 2018.

Autres éléments qui influencent le taux d'endettement

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, les évaluations des différentes contreparties bancaires ont été reprises, ce qui fait qu'une description détaillée des données, telle que requise sous le niveau 3 n'est pas possible. Cependant, ces instruments ont été classifiés sous le niveau 2 vu que nous calculons un « CVA » ou un « DVA » sur ces évaluations reçues, et ceci, sur base de données qui sont une approximation du risque de crédit sous-jacent. L'évaluation de l'emprunt obligataire privé s'est faite sur base d'une approximation d'un spread CDS observable et de l'évolution du taux de référence Euribor correspondant.

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

Informations sur la juste valeur :

Aucun transfert entre les rubriques n'a eu lieu en 2018 en comparaison avec le 31/12/2017.

au 30 juin 2018 (en € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	90 982	1 203		92 185	92 185
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			0	0	0
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur		841		841	841
Créances de location-financement			17 841	17 841	17 841
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		12 859		12 859	12 859
Créances fiscales et autres actifs courants		2 566		2 566	2 566
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 298			4 298	4 298
Comptes de régularisation		1 214		1 214	1 214
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		330 859		330 859	328 391
- Autre	77 728	21 221		98 949	97 857
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		33 364		33 364	33 364
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		30 061		30 061	30 061
- Autre		141 700		141 700	141 700
Autres passifs financiers courants					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres					
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Exit taxe					
- Autre		13 290		13 290	13 290
Autres passifs courants		2 031		2 031	2 031

Fin 2017 (en € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers non courants					
- Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	73 344	1 203		74 547	74 547
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie					
- Autres instruments dérivés qualifiés comme couverture de la juste valeur		1 584		1 584	1 584
Créances de location-financement			17 841	17 841	17 841
Actifs financiers courants					
Créances commerciales		11 471		11 471	11 471
Créances fiscales et autres actifs courants		2 533		2 533	2 533
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 702			5 702	5 702
Comptes de régularisation		482		482	482
Dettes financières non courantes					
- Etablissements de crédit		252 569		252 569	251 168
- Autre	77 535	20 374		97 909	96 266
Autres passifs financiers non courants					
- Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		33 696		33 696	33 696
Dettes financières courantes					
- Etablissements de crédit		24 322		24 322	24 503
- Autre		168 231		168 231	168 231
Autres passif financiers courants					
- Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		160		160	160
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
- Exit taxe					
- Autre		15 286		15 286	15 286
Autres passifs courants		1 716		1 716	1 716

8 Evénements importants après la clôture de la période 01/01/2018-30/06/2018

Au cours des mois de juillet et août 2018 2 crédits ont été reconduits :

- Une ligne de crédit à taux variable de € 15 millions avec une maturité initiale en août 2018 a été prolongée jusqu'en août 2023 à des conditions intéressantes ;
- Un crédit à taux fixe de € 10 millions avec une maturité initiale en août 2020 a été prolongé jusqu'en août 2023 à un taux d'intérêt fixe inférieur.

Ces deux extensions résulteront en une autre baisse des coûts de financement.

9 Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/2018-30/06/2018, 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 2017, et plus spécifiquement aux pages 5-17.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA SUR L'EXAMEN LIMITÉ DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES CONDENSÉS CLOS LE 30 JUIN 2018 ET POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS SE TERMINANT À CETTE DATE

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Leasinvest Real Estate SCA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2018, 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 € 1.036.886 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de six mois de € 19.683 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 21 août 2018
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 30/06/2018¹

Résultat EPRA ◀ (€ 1.000)	30/06/2018	30/06/2017
Résultat Net – part du Groupe selon les états financiers		15.595
Résultat Net par action – part du Groupe selon les états financiers (en €)		3,16
Ajustements pour calculer le Résultat ◀	-5 715	-2.334
À exclure :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-25	-3.693
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.924
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers	-5 690	-565
Résultat EPRA ◀	13 968	13.261
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	4 938 870	4.938.870
Résultat EPRA ◀ par action (en €)	2,83	2,69

EPRA NAV ◀ (€ 1 000)	30/06/2018	31/12/2017
NAV selon les états financiers	376 595	382 206
NAV par action selon les états financiers (en €)	76,3	77,4
À exclure		
(i) Juste valeur des instruments financiers	32 523	32 630
EPRA NAV ◀	409 118	414 836
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	4 938 870	4 938 870
EPRA NAV ◀ par action (en €)	82,8	84,0

EPRA NNNAV (Valeur de l'Actif Triplement Net) ◀ (€ 1 000)	30/06/2018	31/12/2017
EPRA NAV ◀	409 118	414 836
Corrections :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-32 523	-32 630
(ii) Réévaluation des dettes à la juste valeur	-3 893	-1 245
EPRA NNNAV ◀	372 702	380 961
Nombre d'actions enregistrées dans le résultat de la période	4 938 870	4 938 870
EPRA NNNAV ◀ par action (en €)	75,5	77,1

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

EPRA NIR (Rendement Initial Net) ◀ (NIR) et EPRA Topped up NIR ◀ (Rendement Initial Net Ajusté) (€ 1 000)		30/06/2018	31/12/2017
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente		921 836	902 994
A exclure :			
Projets de développement		-34 683	-54 400
Immeubles disponibles à la location		887 153	848 594
Impact JV des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-	-518
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		18 648	7 598
Valeur acte en main de l'immobilier disponible à la location	B	905 801	855 674
Revenus locatifs bruts annualisés		58 620	56 892
Charges immobilières annualisées		-8 896	-12 253
Revenus locatifs nets annualisés	A	49 724	44 639
Gratuités arrivant à échéance endéans les 12 mois et autres incentives		129	293
Revenus locatifs nets annualisés corrigés	C	49 853	44 932
EPRA NIR ◀	A/B	5,49%	5,22%
EPRA Topped up NIR ◀	C/B	5,50%	5,25%

EPRA Taux de vacance ◀ (€ 1 000)		30/06/2018			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		163 581	132 831	188 733	485 145
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	2,41	0,22	0,71	3,34
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	27,06	4,18	29,07	60,31
EPRA Taux de vacance ◀	A/B	8,91%	5,26%	2,44%	5,54%

EPRA Taux de vacance ◀ (€ 1 000)		31/12/2017			
		Bureaux	Logistique	Retail	Total
Superficies locatives (en m ²)		163 581	132 831	188 733	485 145
Valeur Locative Estimée des surfaces inoccupées	A	1,90	0,26	0,53	2,69
Valeur Locative Estimée du portefeuille total	B	24,03	4,13	23,57	51,73
EPRA Taux de vacance ◀	A/B	7,91%	6,30%	2,25%	5,20%

EPRA Cost ratio ◀ (€ 1 000)		30/06/2018	31/12/2017
Autres revenus et dépenses relatives à la location		-903	-3 213
Charges immobilières		-4 176	-9 922
Frais généraux de la société		-1 438	-2 913
Autres charges et revenus opérationnels		122	-453
EPRA coûts y inclus les coûts de la vacance locative	A	-6 395	-16 501
Coûts directs de la vacance locative		520	1 226
EPRA coûts hormis les coûts de la vacance locative	B	-5 875	-15 275
Revenus locatifs	C	27 858	56 892
EPRA Cost ratio ◀ (y inclus la vacance locative directe)	A/C	-22,96%	-29,00%
EPRA Cost ratio ◀ (hormis la vacance locative directe)	B/C	-21,09%	-26,85%

ANNEXE II : Tableaux de réconciliation des indicateurs de performance alternatifs EPRA au 30/06/2018¹

Résultat sur Portefeuille ◀ (€ 1 000)	30/06/2018	30/06/2017
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-1.924
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	268	3.693
Taxe latente sur le résultat sur portefeuille	-243	0
Résultat sur Portefeuille ◀	25	1.769

Résultat Net - part du groupe (montant par action) ◀	30/06/2018	30/06/2017
Résultat Net – part du groupe ◀ (€ 1000)	19 683	15.595
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 938 870	4.938.870
Résultat Net - part du groupe par action ◀	3,99	3,16

Valeur de l'Actif Net sur base de la juste valeur (montant par action) ◀	30/06/2018	31/12/2017
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	376 595	382 206
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 938 870	4 938 870
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action ◀	76,3	77,4

Valeur de l'Actif Net sur base de la valeur d'investissement (montant par action) ◀	30/06/2018	31/12/2017
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	376 595	382 206
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000)	940 484	921 141
Juste valeur des immeubles de placement au 31/12 (€ 1 000)	921 836	902 994
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 31/12 (€ 1 000)	18 648	18 147
TOTAL	395 243	400 353
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 938 870	4 938 870
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action ◀	80,0	81,1

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

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like) ◀	30/06/2018 vs. 30/06/2017	30/06/2017 vs. 30/06/2016
Revenus locatifs bruts en fin de période de reporting précédente (€ 1 000)	27 842	28 170
Variations 2016 – 2017 à exclure	83	1 230
- Variations suite à des acquisitions	3 878	1 410
- Variations suite à des désinvestissements	-3 795	-180
Revenus locatifs bruts à date de clôture de la période de reporting (€ 1.000)	27 911	27 842
Variation like for like ◀ (€ 1000)	-14	-1 558
Variation like for like ◀ (%)	-0,1%	-5,5%

Coût de financement moyen ◀ en %	30/06/2018	31/12/2017
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-14 616	-14 905
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-976	-1 127
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-15 592	-16 032
Encours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	559 500	536 071
Coût de financement moyen ◀ en %	2,79%	2,99%

Coût de financement moyen ◀ (montant par action)	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net - part du groupe € 1 000)	19 683	15.595
Autres éléments du résultat global	-601	16.648
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	-601	8.624
Variations de la partie efficace de la juste valeur des actifs financiers destinés à la vente	0	7.672
Variation de la réserve pour actions propres	0	281
Autres	0	71
Résultat global – part du groupe ◀	19 083	32.243
Nombre d'actions enregistrées en circulation	4 938 870	4.938.870
Résultat global – part du groupe par action ◀	3,86	6,53

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
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield – Stadim – Oerag – de Crombrugge & Partners
Surveillance	FSMA

Calendrier financier

22/08/2018	Rapport financier semestriel 2018
19/11/2018	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2018)
20/02/2019	Résultats annuels 2018 (31/12/2018)
29/03/2019	Rapport financier annuel 2018
20/05/2019	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2019)
20/05/2019	Assemblée annuelle des actionnaires
27/05/2019	Mise en paiement du dividende
21/08/2019	Rapport financier semestriel 2019



Contact relations investisseurs

Leasinvest Real Estate Management SA

MICHEL VAN GEYTE

CEO

T +32 3 238 98 77

E investor.relations@leasinvest.be

www.leasinvest.be

Ce rapport financier semestriel est disponible sur :
www.leasinvest.be - investor relations - rapports - résultats semestriels.

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

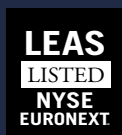
Concept en création : www.theimagecompany.be





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

Siège administratif
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
LEI 549300BPHBCHEODTG670