

Information réglementée
Sous embargo jusqu'au 26/08/14 à 7h30

2014

Rapport financier semestriel



Profil de l'entreprise

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés : immeubles retail, bureaux et immeubles logistiques au Grand-duché de Luxembourg et en Belgique. A présent le portefeuille immobilier de Leasinvest comprend 32 sites, dont 18 au Grand-duché de Luxembourg et 14 en Belgique, avec une valeur totale de l'immobilier de € 709 millions.

La sicafi est cotée à Euronext Bruxelles et affiche une capitalisation boursière d'environ € 412 millions (valeur au 22 août 2014).

Déclaration des personnes responsables

conformément à l'article 12, §2 de l'AR du 14/11/2007

Monsieur J. L. Appelmans, Représentant permanent du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate, déclare, au nom et pour le compte du gérant statutaire, qu'à sa connaissance :

(i) les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Leasinvest Real Estate et des entreprises comprises dans la consolidation ;

(ii) le rapport de gestion intermédiaire donne une image fidèle du développement et des résultats de Leasinvest Real Estate et de la position de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquels celles-ci sont confrontées.

Jean-Louis Appelmans
Représentant Permanent
Leasinvest Real Estate Management SA
Schermerstraat 42
BE-2000 Anvers
Gérant statutaire

Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ⁽¹⁾

	30/06/2014	31/12/2013
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000) ⁽²⁾	708.818	718.234
Juste valeur du portefeuille immobilier, incl. participation Retail Estates (€ 1.000) ⁽²⁾	755.677	759.290
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier (€ 1.000) ⁽³⁾	722.050	731.850
Rendement locatif sur base de la juste valeur ^{(4) (5)}	7,28%	7,31%
Rendement locatif sur base de la valeur d'investissement ^{(4) (5)}	7,15%	7,18%
Taux d'occupation ^{(5) (6)}	96,32%	96,90%
Durée moyenne des baux (ans)	5,03	5,23

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 30/06/2014.

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 / Winsinger et Associés / Stadim.

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

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

CHIFFRES CLÉS DES RÉSULTATS

	30/06/2014	30/06/2013
Revenus locatifs (€ 1.000)	25.223	20.828
Résultat locatif net par action (€) ⁽²⁾	5,11	4,22
Résultat net courant (€ 1.000) ⁽¹⁾	12.452	10.291
Résultat net courant par action (€) ^{(1) (2)}	2,52	2,08
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	13.474	12.970
Résultat net part du groupe par action (€) ⁽²⁾	2,73	2,63
Résultat global part du groupe (€ 1.000)	9.118	20.301
Résultat global part du groupe par action (€) ⁽²⁾	1,85	4,11

1 Le résultat net courant se compose du résultat net à l'exclusion du résultat sur portefeuille et des variations de la juste valeur des couvertures inefficaces.

2 Les résultats par action sont calculés sur base du nombre d'actions ayant droit au résultat de la période.

CHIFFRES CLÉS DU BILAN

	30/06/2014	31/12/2013
Valeur de l'actif net, part du groupe (€ 1.000) ⁽¹⁾	324.207	335.334
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action ⁽¹⁾	65,6	67,9
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < valeur d'investissement ⁽¹⁾	68,3	70,7
Valeur de l'actif net, part du groupe, par action < EPRA ^{(1) (2)}	71,0	71,5
Total des actifs (€ 1.000)	779.312	777.867
Dette financière	409.903	407.602
Taux d'endettement financier (conforme à l'AR 7/12/2010)	53,80%	53,53%
Durée moyenne des crédits (ans)	3,19	3,7
Coût de financement moyen (excl. variations juste valeur instruments financiers)	3,67%	3,29%
Durée moyenne des couvertures (ans)	5,32	5,63

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

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

ANNEXE: INDICATEURS DE PERFORMANCE SELON LE RÉFÉRENTIEL EPRA

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

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

EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN) (X € 1.000)

	30/06/2014	30/06/2013
VAN selon les états financiers	324.207	318.327
VAN par action selon les états financiers (€)	65,6	64,5
A exclure		
(i) Passif net juste valeur des instruments financiers	26.644	19.813
EPRA VAN	350.851	338.140
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période (#)	4.938.870	4.938.870
EPRA VAN par action (€)	71,0	68,5

Contenu



Déclaration des personnes responsables

Chiffres clés

Rapport de gestion intermédiaire

6

Rapport d'activités

6

Leasinvest Real Estate en bourse

10

Rapport immobilier

12

Marché immobilier

12

Composition & analyse du portefeuille immobilier

16

Rapport d'expertise

19

Etats financiers résumés

20

Rapport du commissaire

38

Bell ceremony Euronext - 15 ans de cotation en bourse



FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2014

- Augmentation des revenus locatifs de 21% à € 25,2 millions comparé aux € 20,8 millions pour la même période de l'année passée ;
- Taux d'occupation quasi constant de 96,32% à fin juin 2014 en comparaison avec 96,9% fin 2013 ;
- Augmentation du résultat net de € 13 millions fin juin 2013 à € 13,5 millions fin juin 2014, soit une croissance par action de € 2,63 fin juin 2013 à € 2,73 fin juin 2014 ;
- Progression du résultat net courant par action de € 10,3 millions fin juin 2013 à € 12,5 millions fin juin 2014, soit de € 2,08 fin juin 2013 à € 2,52 fin juin 2014.

1 RAPPORT D'ACTIVITÉS PÉRIODE 01/01/14- 30/06/14

Désinvestissements

Vente immeuble de l'immeuble de bureaux avenue Louise 66 à Bruxelles

Le 27 janvier 2014 Leasinvest Real Estate a vendu l'immeuble de bureaux situé Avenue Louise 66 à Bruxelles à Immo Graanmarkt SPRL pour un montant de € 10.350.000, ce qui est supérieur à la juste valeur à fin 2013. Cet immeuble de bureaux qui est localisé en face de l'hôtel Steigenberger (ex-Conrad) se compose de 2 immeubles interconnectés et d'un 1 rez-de-chaussée commercial. L'immeuble a une superficie locative totale de 3.398 m² et est entièrement loué.

Vente immeuble semi-industriel à Meer

Le 28 mai 2014 Leasinvest Real Estate a vendu un immeuble semi-industriel situé à Meer à RAMA SA pour un montant net de € 1.650.000, ce qui équivaut la juste valeur à fin mars 2014. L'immeuble a une superficie locative totale de 5.015 m² et est entièrement loué à Dobra, fabricant de décorations en chocolat haut de gamme.

Ces deux ventes s'inscrivent dans la stratégie de Leasinvest Real Estate de désinvestir des immeubles moins importants, non stratégiques.

Locations

SKF, dont le contrat de leasing immobilier serait venu à échéance fin 2016, a opté pour une extension jusque fin 2025. Le site comprend un espace logistique de 25.000 m² à Tongres, utilisé comme hub logistique européen pour la multinationale suédoise.

Le locataire Caterpillar a résilié son contrat locatif qui vient à échéance le 30/10/2014, sur notre site Canal Logistics à Neder-over-Heenbeek (Bruxelles). Le locataire Sal. Oppenheim a également résilié son contrat locatif, qui vient à échéance le 31/12/2014, pour l'immeuble de bureaux localisé au Kirchberg (Luxembourg). Etant donné la très bonne localisation des deux immeubles et les taux de vacance bas à ces deux localisations, on s'attend à une relocation endéans des délais normaux.





2 RÉSULTATS CONSOLIDÉS PÉRIODE 01/01/14- 30/06/14

Le premier semestre de 2014 correspond aux prévisions pour Leasinvest Real Estate.

Les **revenus locatifs** de Leasinvest Real Estate ont augmenté de **21,1%** (+€ 4.394 mille) et s'élèvent à € 25.223 mille en comparaison avec € 20.828 mille pour la même période en 2013.

Cette évolution est principalement la suite des investissements réalisés en 2013 dans le centre commercial Knauf à Pommerloch (€ 3.300 mille) (6 mois en 2014) et de 6 mois de revenus de Hornbach (€ 862 mille), soit € 4.162 mille au total.

Les ventes des immeubles Pasteur, Mercure, Delta BP (Satenrozen), une partie de Vierwinden, Meer et rue Lusambo ont eu un impact négatif sur les revenus locatifs de € 864 mille.

A portefeuille constant, les revenus locatifs augmentent de 9,5% ou € 1 017 mille (principalement Schmiede & The Crescent) en comparaison avec la même période de l'année passée (gratuités locatives exclues).

La durée moyenne des baux a légèrement diminué à 5,03 ans comparés aux 5,23 ans fin 2013.

Les rendements bruts sont comparables à ceux de fin 2013 et s'élèvent à 7,28% (fin 2013 : 7,31%) sur base de la juste valeur et à 7,15% (fin 2013 : 7,18%) sur base de la valeur d'investissement.

La juste valeur¹ du portefeuille immobilier direct s'élève à € 709 millions fin juin 2014 par rapport aux € 718 millions fin décembre 2013.

La diminution s'explique par les ventes de l'immeuble situé avenue Louise 66 (Bruxelles) au cours du premier trimestre de 2014 (€ -8,2 millions) et de l'immeuble logistique situé à Meer (€ -1,7 million).

Le **résultat net**, part du groupe s'élève à € 13,5 millions fin juin 2014 par rapport aux € 13 millions en comparaison avec la même période de l'année passée. En termes de résultat net par action ceci correspond à € 2,73 fin juin 2014 comparé à € 2,63 fin juin 2013. Cette augmentation est principalement la suite des revenus locatifs plus élevés en comparaison avec la même période de l'année passée, compensé par un impact négatif de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Le **résultat net courant** du premier semestre s'élève à € 12,5 millions (soit € 2,52 par action), en comparaison avec un résultat net courant de € 10,3 millions (soit € 2,08 par action) pour la période comparable de l'année précédente. Cette augmentation est principalement la suite des revenus locatifs plus élevés en comparaison avec la même période de l'année passée.

Le **résultat financier** sur le premier semestre de 2014 s'élève à € - 7,6 millions en comparaison avec € - 4,4 millions pour la même période en 2013, et a également été influencé négativement par des adaptations de la juste valeur des actifs

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.



et passifs financiers à concurrence de € -314 mille en comparaison avec € 808 mille pour la même période de l'année précédente. Le coût de financement a augmenté à 3,67% suite à plus de crédits à taux fixe utilisés et aux emprunts obligataires publique et privé émis l'année passée.

A la fin du premier semestre de l'exercice 2014 les capitaux propres, part du groupe (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 324,2 millions (2013: € 335,3 millions). La diminution est due au paiement du dividende sur 2013, compensé par le résultat global réalisé sur les six premiers mois de 2014.

Fin juin 2014 la valeur de l'actif net par action s'élève à € 65,6 (31/12/13 : € 67,9). Fin juin 2014 le cours de clôture de l'action Leasinvest Real Estate se montait à € 81,75, soit 24,6% plus élevé que la valeur de l'actif net. L'actif net par action hormis l'influence des ajustements de la juste valeur des instruments financiers (EPRA) augmente également, et s'élève à € 71 fin juin 2014 en comparaison avec € 68,5 fin juin 2013.

Le taux d'endettement est quasi identique à celui de fin 2013 et s'élève à 53,8% (53,53% fin 2013).

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate, qui s'est tenue le lundi 19 mai 2014 a approuvé la proposition du gérant statutaire de distribuer sur l'exercice 2013 un dividende de € 4,50 (net de € 3,375) pour toutes les actions qui existaient avant l'augmentation de capital publique. Ce dividende se compose d'un dividende brut de € 2,14 (coupon n° 16), détaché le 4 juin 2013 (après clôture de la bourse) des actions existantes avant l'augmentation de capital, qui représente le droit au dividende pro rata pour l'exercice 2013, calculé au pro rata pour la période entre le 1er janvier 2013 et la date d'émission des nouvelles actions, soit le 25 juin 2013, et d'un dividende brut de € 2,36 (coupon n° 17), qui représente le dividende pour la période après la date d'émission des nouvelles actions et le 31 décembre 2013.

3 EVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE 01/01/14-30/06/14

Aucun événement important ne s'est produit après la clôture du premier semestre de 2014.

4 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de Leasinvest Real Estate du 19 mai 2014 a approuvé la condition d'émission 6.3. de l'émission privée d'un emprunt obligataire de € 20 millions et les conditions d'émission 7.2 et 20.6 du crédit syndiqué de € 22.500.000.

L'assemblée générale extraordinaire, tenue consécutivement, a approuvé le renouvellement des autorisations au gérant en matière d'acquisition et d'aliénation d'actions propres.

Suite à l'implémentation de la Directive européenne « Alternative Investment Fund Managers » (AIFM) dans la législation belge, les Sicafi sont soumises à de nouvelles obligations.

Compte tenu du caractère opérationnel des activités immobilières présentes des sicafi, une nouvelle loi a été publiée le 30 juin 2014, introduisant le statut de « Société immobilière réglementée » (SIR) et offrant aux sicafi la possibilité d'adopter ce nouveau statut. Un Arrêté Royal a été publié au Moniteur Belge le 16 juillet dernier, en exécution de cette loi.

Les Sicafi sont jusqu'à présent tenues de faire un choix en-dehors des quatre mois qui suivent la publication de l'Arrêté Royal précité : soit demander leur homologation comme AIF et comme société d'investissement, soit proposer à leurs actionnaires d'adopter le statut SIR et demander leur approbation pour la transformation de sicafi en SIR.

Modification de la composition du conseil d'administration

A l'assemblée annuelle des actionnaires de Leasinvest Real Estate Management SA, tenue le 19 mai dernier, les administrateurs mentionnés ci-après ont été nommés (ou leur mandat a été reconduit) :

Pour un terme de 4 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle qui sera tenue en 2018 :

- 1 Luc Bertrand (président)
- 2 Jan Suykens
- 3 Jean-Louis Appelmans (administrateur délégué)
- 4 Michel Van Geyte
- 5 Michel Eeckhout, administrateur indépendant
- 6 Mark Leysen, administrateur indépendant
- 7 Eric Van Dyck, administrateur indépendant

Pour un terme de 3 ans, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle qui sera tenue en 2017 :

8 Guy van Wymersch

Pour un terme d'un an, i.e. jusqu'à l'assemblée annuelle en 2015 :

9 Thierry Rousselle

5 APERÇU DES TRANSACTIONS PRINCIPALES AVEC DES PARTIES LIÉES

Au cours de la période 01/01/14-30/06/14, aucune transaction n'a eu lieu avec des parties liées, qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate.

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

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

7 RACHAT/VENTE D'ACTIONS PROPRES

Au cours de la période 01/01/14-30/06/14 Leasinvest Real Estate n'a ni acheté, ni vendu d'actions propres. Le nombre total d'actions émises après l'augmentation de capital s'élève à 4.938.870 et correspond au nombre d'actions cotées.

8 PRÉVISIONS DE L'EXERCICE

Hormis des circonstances exceptionnelles et des moins-values imprévues sur le portefeuille immobilier actuel et sur les couvertures de taux, la société prévoit de réaliser un meilleur résultat net et un meilleur résultat net courant qu'en 2013.



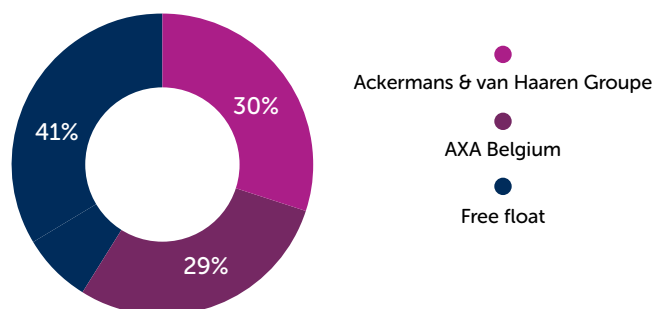
Leasinvest Real Estate en bourse

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

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

NOMBRE D'ACTIONS COTÉES (4.938.870)¹



CHIFFRES CLÉS

	30/06/2014	31/12/2013
Nombre d'actions cotées (#)	4.938.870	4.938.870
Nombre d'actions émises (#)	4.938.870	4.938.870
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (€ millions)	404,5	363,5
Free float (%)	41,00%	41,00%
Cours de clôture (€) (1)	81,75	73,60
Cours le plus élevé (€) (09/06/2014) (1)	84,50	80,52
Cours le plus bas (€) (30/01/2014) (1)	73,00	65,15
Volume mensuel moyen (#) (1)	44.397	33.347
Vélocité (%) (1) (2)	10,97%	8,96%
Vélocité free float (%) (1) (3)	26,31%	21,86%
Prime/Décote sur base du cours de clôture vs NAV (juste valeur)	24,80%	7,50%

¹ Pour l'exercice 31/12/13 les données sont calculées pour une période de 12 mois et pour le 30/06/14 pour une période de 6 mois.

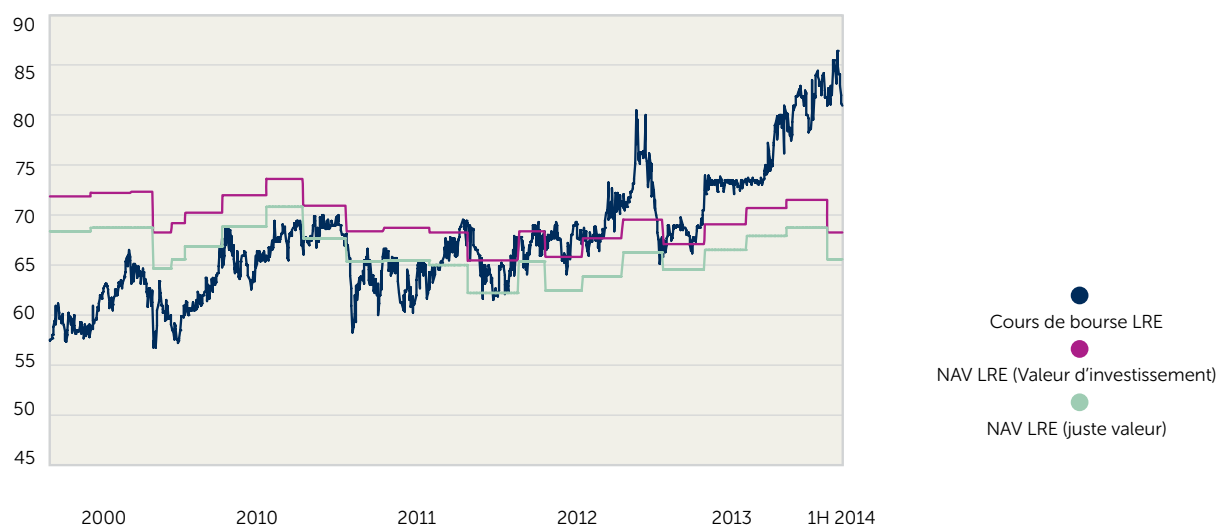
² Nombre d'actions traitées / nombre total d'actions cotées.

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

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



PRIME/DÉCOTE DU COURS DE L'ACTION LEASINVEST REAL ESTATE PAR RAPPORT À LA VALEUR DE L'ACTIF NET



Au cours du deuxième trimestre de 2014 le cours de l'action Leasinvest Real Estate a enregistré une forte augmentation pour atteindre € 84,5 comme le cours le plus élevé début juin. La prime par rapport à la valeur de l'actif net (sur base de la juste valeur) a augmenté de +7,5% au 31/12/13 à +24,8% au 30/06/14.

Le volume mensuel moyen traité de l'action sur le premier semestre de 2014 a significativement augmenté et s'élevait à 44 397 actions (31/12/13 : 33 347). La vélocité plus élevée pour 6 mois (10,97% sur le premier semestre de 2014) s'explique principalement par le volume de transactions plus élevé, soit encore toujours relativement bas, par le free float limité de l'action (41,0%). Si nous tenons uniquement compte des actions négociables librement, la vélocité free float pour six mois s'élève à 26,31% au cours du premier semestre de 2014.

Rapport immobilier

MARCHÉ IMMOBILIER SUR LE PREMIER SEMESTRE DE 2014¹

Le marché de bureaux au Luxembourg

Le marché de bureaux au Luxembourg comprend à présent environ 3,49 millions m², y inclus la périphérie. Le CBD (central business district) et le Kirchberg, les 2 districts business de référence, représentent ensemble 49% de cette surface. La croissance la plus importante provenait pourtant des districts décentralisé et périphérique, à cause du manque de terrains abordables dans les districts business.

L'évolution du stock est caractérisé par une croissance équilibrée depuis 2008 (3,7% en moyenne par an). Toutefois, peu de ces projets peuvent être considérés comme étant spéculatifs. Au cours du premier semestre de 2014, +/- 23.000 m² ont été livrés et ajoutés au stock de bureaux (les plus importants sont le Findel Golf Office Park F6 et AIRE). Grâce à une forte demande le taux de vacance a continué sa diminution depuis 2009, jusqu'à 5,1% actuellement. Le CBD (2,9%) et le Kirchberg (2,1%) ont les taux de vacance les plus bas, ce qui fait supposer une tension potentielle entre l'offre et la demande.

Le marché locatif

Le take-up actuel s'élève à 67.300 m², ce qui est une fois de plus très comparable à celui de la même période de l'année passée (67.000 m²), ce qui fait que la stabilité et le ressort du marché de bureaux luxembourgeois sont une fois de plus confirmés.

Il est inhabituel que le CBD ne note que 4ème dans ce classement, avec 8,5%. Kirchberg, Airport et Gare sont les trois segments gagnants représentant cumulativement 56% du take-up. Les districts décentralisé (Airport exclus) et périphérique ont atteint, ensemble, un pourcentage relativement faible de ce take-up avec 22%. Le district Airport a enregistré une partie exceptionnelle de ce take-up, soit 16%, ce qui confirme son positionnement excellent comme un segment centralisé attractif, grâce à sa meilleure accessibilité.

Les prime rents enregistrent une tendance stable – à la hausse dans la plupart des districts. Par le manque permanent de nouveaux développements qualitatifs, les prime rents dans le CBD ont augmenté à 45 €/m²/mois depuis

2013, ce qui représente une augmentation significative. Au cours du Q4 2015 notre projet de bureaux Royal20, localisé Boulevard Royal dans le CBD, sera livré. Dans le district Gare, les prime rents ont également augmenté au cours de l'année passée de 30 à 33 €/m²/mois.

80% des locations concerne cependant moins de 500 m² (483 m² en moyenne, 21% de moins qu'en 2013). Les grandes transactions (>2.500 m²) restent relativement rares sur le marché de bureaux luxembourgeois.

La position dominante du secteur des banques et des services financiers est une fois de plus confirmée (30,1% du take-up). Le secteur du transport représentait également une partie substantielle de ce take-up (7,3%).

La location de 8.843 m² à la Banque européenne d'investissement dans l'immeuble President au Kirchberg était la transaction la plus importante du premier semestre. Aucune autre transaction n'a dépassé le seuil de 5.000 m². Le district Airport a enregistré 3 transactions majeures pour un total de 7.421 m² (Deloitte, Cargolux et Northern Trust).

Le marché d'investissement

Le volume d'investissement au premier semestre de 2014 s'élève à € 427 millions, environ en ligne avec l'année 2013 pour laquelle € 946 millions ont été enregistrés, soit un record en 6 ans.

Depuis le niveau le plus élevé de 6,00% de 2009 à 2011, le prime yield du CBD a diminué à 5,20%.

Les bureaux représentent le plus grand volume d'investissement (98%). Les investisseurs recherchent de plus en plus des transactions opportunistes avec des rendements attractifs. Une de ces transactions importantes était l'acquisition par AXA Belgium de la Galerie Kons (bureaux/retail/résidentiel) dans le district Gare pour € 150 millions. Sur cette base, nous pouvons conclure que le volume d'investissement en 2014 sera au moins comparable à celui de 2013. Les investisseurs allemands sont les plus actifs sur ce marché avec 67%, suivi des belges avec 13% (source : JLL).

¹ Source : Cushman & Wakefield



Le marché retail au Luxembourg

Le marché locatif

L'activité locative était satisfaisant, avec un take-up total en volume plus élevé qu'en 2013, malgré le manque de nouveaux développements. L'offre disponible était bonne, partiellement due aux espaces disponibles sur le marché suivant la faillite de FCPE et le retrait d'un nombre de marques internationales en vue de minimiser leurs coûts consolidés globaux, malgré des chiffres d'affaires forts. Toutefois, uniquement les meilleures rues étaient demandées, avec actuellement des listes d'attentes plus courtes.

Au cours du premier semestre nous enregistrons un take-up en hausse de 9%. Le taux de vacance reste limité aux meilleures localisations où une forte demande règne. Cependant, il y a encore toujours des différences entre les parties distinctes d'une même région, avec la Grand Rue comme exemple. Les transactions locatives les plus remarquables étaient l'ouverture de Butlers, Hifi International, la Boutique du Coiffeur et Sergent Major, tandis que Carrefour était un nouveau venu marquant sur le marché à Esch-sur-Alzette. Le projet Royal Hamilius est prévu ajouter 15,000 m² d'espace moderne de centre commercial à la ville en 2017, mais pour cette année aucune réception n'est prévue. Toutefois, la construction d'un petit parc retail Borders (7.500 m²) a commencé à Schengen, tandis qu'au cours des deux prochaines années le centre commercial Auchan au Kirchberg compte réorganiser son mix de locataires afin d'héberger plus d'enseignes haut de gamme.

Le marché d'investissement

Le marché d'investissement est caractérisé par des transactions rares et opportunistes, et est en général contrôlé par des luxembourgeois privés fortunés, ce qui a mené à un nombre limité de transactions de référence. Pourtant, il y a du capital disponible chez les investisseurs institutionnels, et on enregistre un intérêt croissant important de la part des investisseurs privés et des individus fortunés, qui sont particulièrement actifs à des prix extrêmement compétitifs. Le financement bancaire reste pourtant quasi inexistant pour des projets spéculatifs.

Les taux d'intérêt atteignent actuellement un niveau record bas, et les prime yields ne diminueront probablement plus en 2014. A présent il existe une forte demande pour des objets retail vu le manque d'opportunités et la demande de la part des locataires. De plus, la situation économique s'améliore

dans la zone euro, et le take-up excèdera probablement les 25.000 m² cette année.

Le marché de bureaux en Belgique

Le marché locatif

Le secteur public fut le secteur le plus important avec un take-up de 185.434 m² take-up en Q2, représentant quasi 75% de l'activité globale. Deux transactions significatives étaient les 50.000 m² pré-loués à la Communauté flamande à Meander/Tour&Taxis (Bruxelles Nord) et une nouvelle location de 35.000 m² à Actiris dans la Tour Astro, également dans le CBD de Bruxelles. Malgré une croissance économique positive, la demande de la part des entreprises reste limitée parce que la réduction des coûts opérationnels et l'augmentation de l'efficacité prévalent. Malgré le fait que Bruxelles est la capitale de l'Europe, la ville n'a pas attiré beaucoup de nouvelles entreprises ces dernières années.

La pénurie d'immeubles A et l'activité de construction limitée ont mené à des taux de vacance décroissants dans les localisations les plus demandées, avec des niveaux entre 4 et 6% dans la plupart des zones CBD, telles que le Pentagone de Bruxelles et les districts UE. Opposé à cela, les taux de vacance dans la périphérie, où une suroffre d'immeubles moins qualitatifs prévale, restent relativement élevés, soit 22,2% actuellement. Beaucoup de propriétaires seront forcés à convertir des anciens immeubles inefficaces en d'autres destinations, si possible.

Le marché d'investissement

La Belgique a enregistré une croissance importante du nombre d'investissements dans le second trimestre de 2014 avec € 824,1 millions de transactions, soit le volume le plus important depuis Q1 2011. Deux transactions représentaient plus de 80% du total des investissements au cours de ce trimestre. La transaction majeure était l'acquisition par ATP du North Galaxy dans le CBD bruxellois, pour un montant de €475 millions pour 118.918 m², suivi de l'acquisition par AG Real Estate de Kievit I à Antvers pour € 195 millions. Des espaces de premier plan sur des localisations centrales restent les plus populaires en matière d'investissements, principalement les localisations dans le CBD de Bruxelles.

Tandis qu'une période étendue de stabilité économique est nécessaire afin d'augmenter la confiance des entreprises, un



grand nombre de transactions locatives de la part du secteur public et une forte activité d'investissement ont mené à des prévisions plus positives pour le marché de bureaux belge. Vu que l'efficacité du lieu de travail gagne toujours en importance, le stock plus vétuste sera très difficile à louer, surtout dans les districts périphériques. Une activité de développement limitée au cours des dernières années pourrait résulter en une pénurie structurelle d'espaces de bureaux de premier plan au cours des années à venir.

Le marché retail en Belgique

Le marché locatif

Les magasins de périphérie et les centres commerciaux de premier plan sont actuellement loués plus facilement que les rues commerçantes. En ce qui concerne l'offre, la construction de Docks Brussel a commencé au deuxième trimestre, et son ouverture est prévue en 2016, soit le seul projet majeur qui sera livré. Les grands centres commerciaux planifiés, tels que Uplace et Neo-Europea ont fait face à des obstructions légales et ont pris du retard.

Le marché d'investissement

L'activité d'investissement au second trimestre était légèrement plus élevée qu'au cours de trois mois précédents, avec environ € 113 millions d'objets retail traités. L'activité sur le marché retail est principalement stimulée par un nombre de transactions moins importantes dans les rues commerçantes et dans les magasins de périphérie ; des transactions plus importantes et de taille moyenne sont prévues, mais les décisions prennent plus de temps. La transaction majeure du trimestre était l'acquisition du Carrefour center à Evere (Bruxelles) par Teychené de Redevco pour +/- € 25 millions. Les prime yields sont restés quasi inchangés à 4,35% dans les rues commerçantes de premier plan à Bruxelles et à Anvers ; des investissements en dessous de € 10 millions peuvent résulter en rendements plus bas (moins +/- 50 à 100 points de base).

Malgré les signes hésitants de stabilisation et de croissance des ventes retail, le marché des rues commerçantes reste sous pression, et les loyers de premier plan pourraient légèrement diminuer au cours du second semestre de l'année, tandis que ceux des centres commerciaux et des magasins de périphérie se maintiendront probablement. Incité par un pipeline de transactions importantes, l'activité sur le marché d'investissement s'améliorera probablement.

Le marché logistique et semi-industriel en Belgique

Le marché industriel belge a enregistré un autre trimestre positif avec des niveaux de take-up satisfaisants, stimulés par différentes transactions locatives moyennes à importantes. Tandis que la croissance modeste est prévue rester stable au cours de 2014 et 2015, les promoteurs restent très prudents. Les investisseurs en immobilier industriel préfèrent investir dans les « hotspots » logistiques le long de l'axe Bruxelles-Anvers, mais une offre limitée d'espace de premier plan limite cette activité.

Le marché locatif

Un glissement important en focus a été enregistré au cours de ce trimestre, avec une croissance substantielle de la demande pour des espaces larges. Le take-up fut dominé par des transactions importantes et de moyenne taille, dont la location à Neovia Logistics de 19,500 m² et à Sonoco de 14,000 m² dans Park de Hulst à Willebroek (axe Bruxelles-Anvers). Tandis que les utilisateurs préfèrent toujours des immeubles modernes à Anvers et le long de l'axe Bruxelles-Anvers, la région Limburg-Luik deviendrait à nouveau intéressante pour ceux qui sont à la recherche de grands centres de distribution.

Les grands espaces logistiques sont fort limités, et avec très peu de développements en vue, les taux de vacance devraient encore diminuer graduellement. Les prime rents augmenteront probablement légèrement vers la fin de l'année.

Le marché d'investissement

L'activité d'investissement s'élevait à € 90 millions en Q2, soit une amélioration par rapport au Q1, mais toujours limitée à cause du manque d'espaces logistiques de premier plan bien localisés dans le marché. L'activité fut dominée par des transactions moins importantes. Un marché stable a engendré une autre diminution des prime yields, diminués de 5 points de base au cours de ce trimestre.

Vu que l'économie belge commence à se stabiliser et les dépenses des consommateurs restent élevées, le focus des utilisateurs a évolué d'immeubles PME vers des immeubles industriels plus importants. Une forte demande pour ce type d'immobilier couplée à un manque de pipeline de développements, devrait faire augmenter légèrement les prime rents au cours des prochains mois, principalement dans les localisations de préférence, telles que celles autour de l'axe Bruxelles-Anvers.

COMPOSITION & ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Répartition géographique Grand-duché de Luxembourg - Belgique

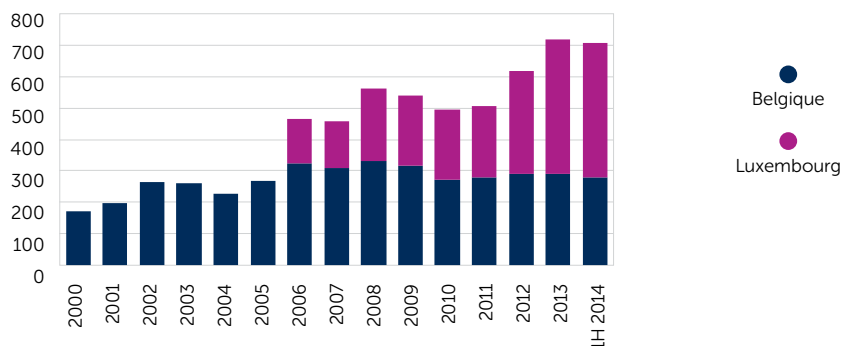
	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) (JV)	Loyers contractuels (€ mio/an)	Rendement locatif JV (%)	Rendement locatif VI (%)	Taux d'occupation (%)	Duration
Grand-duché de Luxembourg	408,63	414,75	57,7	29,0	7,09	6,99	98,97	5,29
Belgique	275,94	282,29	38,9	20,9	7,56	7,39	92,55	4,63
Immobilier disponible à la location	684,57	697,04	96,6	49,9	7,28	7,15	96,32	5,03
Belgique	1,79	1,99	0,3	0,2				
Actifs détenus en vue de la vente	1,79	1,99	0,3	0,2				
Projets Luxembourg	22,43	23,02	3,2					
Total immeubles de placement	708,79	722,05	100,0	50,2				

Répartition selon le type d'immeubles

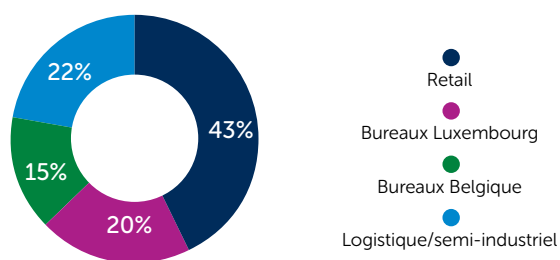
	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investissement (€ mio)	Part du portefeuille (%) (JV)	Loyers contractuels (€ mio/an)	Rendement locatif JV (%)	Rendement locatif VI (%)	Taux d'occupation (%)	Duration
Bureaux								
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	118,11	121,07	17	8,07	6,83	6,67	96,2	2,00
Bureaux Bruxelles	84,51	86,63	12	6,80	8,05	7,85	82,4	2,70
Bureaux reste de Belgique	26,20	26,85	4	2,32	8,85	8,64	100,0	2,90
Total bureaux	228,82	234,55	32	17,19	7,51	7,33	91,2	2,41
Logistique/Semi-industriel								
Logistique/Semi-industriel Grand-duché de Luxembourg	19,940	20,43	3	1,50	7,52	7,34	100,0	3,90
Logistique/Semi-industriel Belgique	132,66	135,42	19	9,58	7,22	7,07	97,2	6,40
Total Logistique/Semi-industriel	152,60	155,85	22	11,08	7,26	7,11	97,5	6,06
Retail								
Retail Grand-duché de Luxembourg	270,58	273,25	38	19,41	7,17	7,10	100,0	6,60
Retail Belgique	32,57	33,39	5	2,17	6,66	6,50	100,0	3,80
Total retail	303,15	306,64	43	21,58	7,12	7,04	100,0	6,32
Immeubles de placement	684,57	697,04	97	49,85	7,28	7,15	96,32	5,03
Actifs détenus en vue de la vente (BE)	1,79	1,99	0	0,18				
Immobilier disponible à la location	686,36	699,03	97	50,03				
Projets Grand-duché de Luxembourg	22,43	23,02	3					
Total immeubles de placement	708,79	722,05	100					



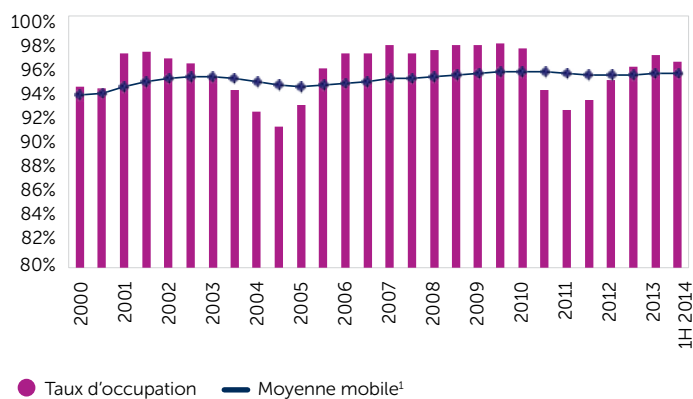
Evolution du portefeuille immobilier sur base de la juste valeur



Type d'immeubles

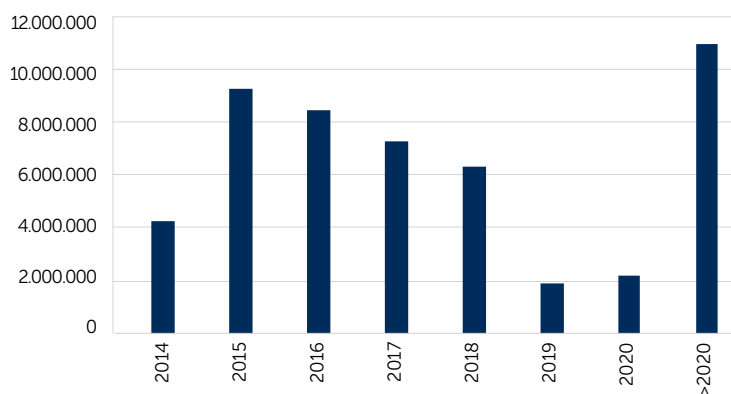


Taux d'occupation

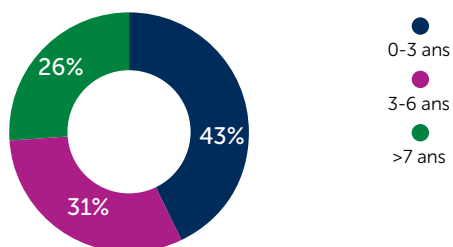


(1) Une moyenne mobile est une valeur moyenne, basée sur une pondération du taux d'occupation actuel et les taux d'occupation précédents.

Loyers venant à échéance (première possibilité de résiliation)



Revenus locatifs assurés contractuellement



Type de locataires





RAPPORT D'EXPERTISE¹

ACTUALISATION AU 30 JUIN 2014 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2014.

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 (Bruxelles, Zaventem, Malines, Anvers, Tongres et Meer) et au Grand-duché de Luxembourg.
2. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur les espaces disponibles) est supérieure de 4,91% au loyer de marché estimé (respectivement 10,77% et 1,03% pour le portefeuille belge et le portefeuille grand-ducal luxembourgeois).
3. Le taux d'occupation² de l'ensemble du portefeuille (y compris les projets) s'élève à 92,68% (respectivement 92,98% et 92,48% pour le portefeuille belge et le portefeuille grand-ducal luxembourgeois).
4. Le bâtiment de bureaux avec le magasin du rez-de-

chaussée sis Avenue Louise 66 à Bruxelles a été vendu lors de Q1 2014 et ce pour une valeur nette estimée de € 8.200.000.

5. Le bâtiment sis à Meer (Dobla) a été vendu lors de Q1 2014 et ce pour une valeur nette estimée de € 1.630.000.
6. Un magasin Hornbach, sis à Bertrange a été acquis et ajouté au portefeuille en date du dernier trimestre de 2013, et ce pour une valeur nette de € 25.460.000.
7. Lors du troisième trimestre de 2013, le bien semi-industriel Satenrozen a été vendu pour une valeur nette estimée de € 2.180.000 et le Centre Commercial Knauf sis à Pommerloch a été acquis et ajouté au portefeuille pour une valeur nette estimée de € 97.170.000.
8. Les derniers étages du bâtiment Mercure ont été vendus lors du deuxième trimestre de 2013.

Nous avons déterminé les valeurs suivantes pour l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2014, y inclus la partie du portefeuille estimée par la société Winssinger & Associés et par Stadim,

1. une valeur d'investissement de € 722.050.000 (sept cent vingt-deux millions et cinquante mille euros), avec respectivement une valeur d'investissement de € 284.290.000 et € 437.760.000 pour les portefeuilles belge et luxembourgeois; et
2. une juste valeur de € 708.790.000 (sept cent et huit millions sept cent nonante mille euros), avec respectivement une juste valeur de € 277.730.000 et € 431.060.000 pour les portefeuilles belge et luxembourgeois.

Sur cette base, le rendement initial du portefeuille global (projets inclus) en termes de valeur d'investissement est de 6,93% (respectivement 7,40% et 6,62% pour les portefeuilles belge et luxembourgeois) et le rendement initial du portefeuille global en termes de juste valeur est de 7,06% (respectivement 7,58% et 6,73% pour les portefeuilles belge et luxembourgeois).

Wim OTTEVAERE
Associate
Valuation & Advisory

Koen NEVENS
Managing Partner

Au nom de Cushman & Wakefield

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

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

Etats financiers résumés

Les états financiers consolidés résumés de Leasinvest Real Estate ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration le 21 août 2014.

Le rapport annuel 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.

ETAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES RÉSULTATS RÉALISÉS ET NON RÉALISÉS

(en € 1.000)	30/06/2014 6 mois	30/06/2013
(+) Revenus locatifs	25.223	20.828
(+/-) Charges relatives à la location	0	0
RESULTAT LOCATIF NET	25.223	20.828
(+) Récupération de charges immobilières	38	80
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.703	1.776
(-) 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	-1.703	-1.776
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-773	-828
RESULTAT IMMOBILIER	24.487	20.080
(-) Frais techniques	-637	-605
(-) Frais commerciaux	-180	-527
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-142	-88
(-) Frais de gestion immobilière	-2.020	-1.706
(-) Autres charges immobilières	-201	-245
CHARGES IMMOBILIERES	-3.180	-3.171
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	21.307	16.909
(-) Frais généraux de la société	-1.303	-1.103
(+/-) Autres charges et revenus d'exploitation	-113	-167
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.891	15.639
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.767	1.114
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-431	756
RESULTAT D'EXPLOITATION	21.227	17.509
(+) Revenus financiers	553	290
(-) Charges d'intérêts nettes	-6.940	-4.824
(-) Autres charges financières	-862	-738
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-314	808
RESULTAT FINANCIER	-7.563	-4.463
RESULTAT AVANT IMPOT	13.664	13.046
(+/-) Impôts de sociétés	-190	-76
(+/-) Exit tax	0	0
IMPOT	-190	-76
RESULTAT NET	13.474	12.970



AUTRES ÉLÉMENTS DES RÉSULTATS RÉALISÉS ET NON RÉALISÉS

(en € 1.000)	30/06/2014	30/06/2013
Impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	151	233
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture, autorisés comme couverture des flux de trésorerie, tels que définis dans IFRS	-11.089	6.777
Variations de la juste valeur des actifs financiers détenus en vue de la vente	6.584	321
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés	-4.354	7.331
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments des résultats réalisés et non réalisés – part du groupe	-4.354	7.331
RÉSULTAT GLOBAL	9.120	20.301
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	-1	0
Résultat global – part du groupe	9.121	20.301
RÉSULTAT NET	13.474	12.970
A exclure		
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.767	1.114
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-431	756
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-314	808
RÉSULTAT NET COURANT	12.452	10.292

RÉSULTATS PAR ACTION (en €)	30/06/14 (6 mois)	30/06/13 (6 mois)
Résultat global par action, part du groupe	1,85	4,11
Résultat global par action diluée, part du groupe	1,85	4,11
Résultat net par action, part du groupe	2,73	2,63
Résultat net par action diluée, part du groupe	2,73	2,63
Résultat net courant par action	2,52	2,08

BILAN CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	30/06/2014	31/12/2013
ACTIF		
I. ACTIFS NON COURANTS	764.944	757.058
Immobilisations incorporelles	15	1
Immeubles de placement	689.109	690.191
Autres immobilisations corporelles	1.110	1.140
Actifs financiers non courants	56.810	47.827
Créances commerciales et autres actifs non courants	17.900	17.899
II. ACTIFS COURANTS	14.368	20.809
Actifs détenus en vue de la vente	1.809	10.144
Actifs financiers courants	0	0
Créances commerciales	7.223	5.427
Créances fiscales et autres actifs courants	1.037	1.197
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.644	2.254
Comptes de régularisation	1.655	1.787
TOTAL DE L'ACTIF	779.312	777.867
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	324.211	335.335
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE	324.208	335.331
Capital	54.315	54.315
Primes d'émission	121.091	121.091
Réserves	135.327	132.997
Résultat net de l'exercice	13.475	26.928
II. INTERETS MINORITAIRES	3	4
PASSIFS	455.101	442.532
I. PASSIFS NON COURANTS	310.964	301.299
Provisions	0	0
Dettes financières non courantes	282.744	282.731
- Institutions de crédit	184.149	186.776
- Autres	98.595	95.955
Autres passifs financiers non courants	28.220	18.568
Autres passifs non courants	0	0
II. PASSIFS COURANTS	144.137	141.233
Provisions		
Dettes financières courantes	127.347	125.058
- Institutions de crédit	37.612	25.099
- Autres	89.735	99.959
Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.946	6.077
- Exit tax		
- Autres	5.946	6.077
Autres passifs courants	2.362	2.203
Comptes de régularisation	8.482	7.895
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	779.312	777.867

The Crescent Anderlecht, Belgique



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(en € 1.000)	30/06/14 (6 mois)	30/06/13 (6 mois)
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN DEBUT DE PERIODE	2.254	2.436
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	19.143	14.774
Résultat net	13.474	12.970
Adaptation du bénéfice pour les éléments non-monétaires et non-opérationnels	6.730	1.927
Amortissements, réductions de valeur et taxes	209	83
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles (+/-)	39	37
- Réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	0
- Impôts	190	76
- Impôts payées	-20,3	-30
Autres éléments non-monétaires	1.039	-1.215
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	431	-756
- Mouvement des provisions (+/-)	0	0
- Etalement des gratuités (+/-)	294	350
- Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	314	-808
- Autres transactions de nature non courante		0
Eléments non-opérationnels	5.482	3.059
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	-1.767	-1.114
Dividendes perçus	0	0
Reprise de produits et charges financiers	7.249	4.173
Variation du besoin en fonds de roulement	-1.061	-123
Mouvement des éléments de l'actif	-1.504	-715
- Autres actifs non courants		-24
- Actifs financiers courants		0
- Créances commerciales	-1.796	-128
- Créances fiscales et autres actifs courants	160	22
- Comptes de régularisation	132	-585
Mouvement des éléments du passif	443	592
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-131	-640
- Impôts	-170	0
- Autres passifs courants	160	250
- Comptes de régularisation	584	982



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (SUITE)

(en € 1.000)	30/06/14 (6 mois)	30/06/13 (6 mois)
2. Cash flow d'activités d'investissement	9.136	13.706
Investissements		
Immeubles de placement en exploitation	-145	-2.079
Projets de développement	-1.151	-762
Actifs financiers non courants	-23	-7.729
Actifs détenus en vue de la vente	-1.450	0
Désinvestissements		
Immeubles de placement en exploitation	1.598	2.333
Actifs détenus en vue de la vente	10.307	21.943
3. Cash flow d'activités de financement	-27.889	-29.202
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	1.407	-65.574
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers		
Dividendes perçus		0
Produits financiers reçus	256	290
Charges financières payées	-7.800	-5.939
Variation des autres passifs	-1.510	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs	-1.510	0
Variation des capitaux propres	-20.242	42.021
Variations du capital et des primes d'émissions (+/-)		60.655
Variation des réserves (coûts augmentation de capital)		-979
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres		0
Dividende de l'exercice précédent	-20.242	-17.656
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	2.644	1.714



TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

(en € 1.000)	Capital	Prime d'émission	Réserve légale	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur de l'immobilier (+/-)	Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)
Bilan selon IFRS au 31/12/2013	54.315	121.091	5.431	39.837	-8.230
Résultat global pour la période					152
Transferts					
Emission d'actions par augmentation de capital en espèces					
Dividendes aux actionnaires					
Bilan selon IFRS au 30/06/2014	54.315	121.091	5.431	39.837	-8.078

Fin juin 2014 les capitaux propres, part du groupe (basé sur la juste valeur des immeubles de placement) s'élèvent à € 324,2 millions (31/12/13 : € 335,3 millions) ou € 65,6 par action (2013 : € 67,9).

La diminution des capitaux propres comparée à fin 2013 est attribuable au dividende (€ -20,2 millions), compensé par l'évolution du résultat global qui s'élève à € 9 millions fin juin 2014.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

1 Base de présentation

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

Pour l'établissement de ces états financiers consolidés résumés intérimaires les mêmes normes et méthodes comptables ont été utilisées que pour les états financiers au 31 décembre 2013. Un nombre de nouvelles normes et interprétations sont entrées en vigueur à partir de janvier 2014. Aucune de ces nouvelles normes n'a eu un impact sur les états financiers consolidés intérimaires.

Normes IFRS modifiées :

- IFRS 10 Consolidation
- IFRS 11 Partenariats
- IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

Les normes précitées n'ont eu aucun impact sur les états financiers semestriels résumés fin juin 2014.



Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, soumis à une comptabilité de couverture, telle que définie dans IFRS	Réserve pour actions propres	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des actifs financiers détenus en vue de la vente	Résultats reportés	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
-15.300	-11	5.958	105.313	26.928	335.331	3	335.334
-11.091		6.585		13.474	9.119	0	9.119
			26.928	-26.928	0		0
					0		0
				-20.243	-20.243		-20.243
-26.391	-11	12.542	132.241	-6.769	324.208	3	324.211

Wommelgem, Belgique



2 Information sectorielle

Compte résumé des résultats consolidés (segmentation géographique)

(en € 1.000)	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13
(+) Revenus locatifs	10.977	10.958	14.246	9.870			25.223	20.828
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés								
(+/-) Charges relatives à la location							0	0
RESULTAT LOCATIF NET	10.977	10.958	14.246	9.870	0	0	25.223	20.828
(+) Récupération de charges immobilières	27	80	10	0			37	80
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.667	1.739	36	37			1.703	1.776
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.667	-1.739	-36	-37			-1.703	-1.776
(+/-) Autres recettes et dépenses relatives à la location	-731	-810	-42	-18			-773	-828
RESULTAT IMMOBILIER	10.273	10.228	14.213	9.852	0	0	24.486	20.080
(-) Frais techniques	-588	-527	-49	-78			-637	-605
(-) Frais commerciaux	-89	-518	-91	-9			-180	-527
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-124	-67	-17	-21			-141	-88
(-) Frais de gestion immobilière	-1.863 ⁽¹⁾	-1.633	-157	-73			-2.020	-1.706
(-) Autres charges immobilières	-124	-191	-76	-54			-201	-245
CHARGES IMMOBILIERES	-2.789	-2.936	-389	-235	0	0	-3.179	-3.171
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7.484	7.292	13.824	9.617	0	0	21.307	16.909
(-) Frais généraux de la société	-921	-829	-382	-274		0	-1.303	-1.103
(+/-) Autres charges et revenus d'exploitation	-40	-112	-73	-56	0	0	-113	-167
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	6.522	6.351	13.368	9.287	0	0	19.891	15.638
(+/-) Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.767	474	0	640			1.767	
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.133	439	702	317			-431	756
RESULTAT D'EXPLOITATION	7.156	7.264	14.071	10.245	0	0	21.227	16.395
(+) Revenus financiers					553	14	553	14
(-) Charges d'intérêts					-6.940	-390	-6.940	-390
(-) Autres charges financières					-862	-126	-862	-126
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs financiers					-314	2.334	-314	2.334
RESULTAT FINANCIER	0	0	0	0	-7.562	-4.049	-7.562	-4.049
RESULTAT AVANT IMPOT	7.156	7.264	14.071	10.245	-7.562	-4.049	13.665	12.346
(+/-) Impôts de sociétés					-190	-191	-190	-191
(+/-) Exit tax					0	0	0	0
IMPOT	0	0	0	0	-190	-191	-190	-191
RESULTAT NET	7.156	7.264	14.071	10.245	-7.752	-4.240	13.475	12.155
Attribuable aux :								
Intérêts minoritaires							-1	2
Part du groupe							13.475	12.153

¹ Les frais de gestion immobilière se composent entre autres de la rémunération payée par Leasinvest Real Estate et ses filiales belges au gérant Leasinvest Real Estate Management SA. De la rémunération totale payée par Leasinvest Real Estate pour les 6 premiers mois de l'exercice 2014 (€ 1,6 million), € 919 mille est relatif au portefeuille luxembourgeois. La rémunération est néanmoins reprise intégralement dans le segment belge, parce que Leasinvest Real Estate est le débiteur effectif.



Bilan consolidé résumé (segmentation géographique)

	Belgique		Luxembourg		Corporate		TOTAL	
(en € 1.000)	30/06/14	31/12/13	30/06/14	31/12/13	30/06/14	31/12/13	30/06/14	31/12/13
ACTIF								
Immobilisations incorporelles	15	1	0	0			15	1
Immeubles de placement (incl. projets de développement)	258.051	260.926	431.058	429.265			689.109	690.191
Actifs détenus en vue de la vente	1.809	10.144		0			1.809	10.144
Autres actifs	79.968	71.593	8.411	5.939			88.379	77.532
ACTIFS PAR SECTEUR	339.843	342.664	439.469	435.204	0	0	779.312	777.868
PASSIF								
Dettes financières non courantes					282.744	189.100	282.744	189.100
Dettes financières courantes					127.347	109.735	127.347	109.735
Autres passifs					45.011	38.363	45.011	38.363
PASSIFS PAR SECTEUR	0	0	0	0	455.102	337.198	455.102	337.198
CAPITAUX PROPRES							324.210	256.010

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.

	Bureaux		Logistique (et semi-industriel)		Retail		TOTAL	
(en € 1.000)	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13
Revenus locatifs	9.742	9.375	5.758	4.904	9.682	5.912	25.182	20.191
Juste valeur du portefeuille immobilier	251.278	262.249	154.390	156.350	303.150	179.490	708.818	598.089
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	257.570	269.021	157.840	160.010	306.640	182.240	722.050	611.271
Rendement (en juste valeur)	7,51%	7,53%	7,26%	7,28%	7,12%	7,21%	7,28%	7,36%
Rendement (en valeur d'investissement)	7,33%	7,35%	7,11%	7,12%	7,04%	7,10%	7,15%	7,20%
Taux d'occupation	91,20%	93,00%	97,50%	95,99%	100%	100%	96,32%	95,92%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	2,4	3,2	6,1	5,7	6,3	4,7	5,0	4,4

3 Résultat locatif net

(en € 1.000)	30/06/2014	30/06/2013
Revenus locatifs		
Loyers	24.849	20.541
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-294	-350
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	-8
Indemnités perçues pour résiliation anticipée des baux	41	25
Redevances de location financement et similaires	627	620
TOTAL	25.223	20.828
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
NETTO HUURRESULTAAT	25.223	20.828

Les revenus locatifs de Leasinvest Real Estate ont augmenté de **21,1%** (+€ 4.394 mille) et s'élèvent à **€ 25.223 mille** en comparaison avec € 20.828 mille pour la même période en 2013.

Cette évolution est principalement la suite des **investissements** réalisés en 2013 dans le centre commercial Knauf à Pommerloch (€ 3.300 mille) (6 mois en 2014) et de 6 mois de revenus de Hornbach (€ 862 mille), soit **€ 4.162 mille** au total.

Les **ventes** des immeubles Pasteur, Mercure, Delta BP (Satenrozen), une partie de Vierwinden, Meer et rue Lusambo ont eu un impact négatif sur les revenus locatifs de **€ 864 mille**.

A portefeuille constant, les revenus locatifs augmentent de 9,5% ou € 1 017 mille (principalement Schmiede & The Crescent) en comparaison avec la même période de l'année passée (gratuités locatives exclues).

La durée moyenne des baux a légèrement diminué à 5,03 ans comparés aux 5,23 ans fin 2013.

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

La juste valeur du portefeuille immobilier direct s'élève à € 708,8 millions fin juin 2014 par rapport aux € 718 millions fin décembre 2013. La diminution s'explique par les ventes de l'immeuble situé avenue Louise 66 (Bruxelles) au cours du premier trimestre de 2014 (valeur comptable : € -8,2 millions) et de l'immeuble logistique situé à Meer loué à Doble (valeur comptable : € -1,7 million) au cours du second trimestre de 2014, présentés sous la rubrique Actifs détenus en vue de la vente.

(en € 1.000)	Immobilier disponible à la location		Projets de développement	
	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
Solde à la fin de l'exercice précédent	669.511	558.544	20.680	19.620
Investissements	145	125.140	1.151	1.489
Désinvestissements	0	-6.047	0	0
Acquisitions d'immobilier	0	0	0	0
Transferts de (aux) autres rubriques	-1.783	-9.888	0	0
Étalement de gratuités	-289	-416	0	0
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-905	2.178	599	-429
Solde en fin de période	666.679	669.511	22.430	20.680
Portefeuille immobilier	708.818	718.234		



Centre commercial Knauf Pommerloch, Luxembourg



© www.detiffe.com

Total Immeubles de placement (1)		Créances de location- financement (2)		Total		Actifs détenus en vue de la vente (3)	
30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
690.191	578.164	17.900	17.900	708.091	596.064	10.144	21.701
1.296	126.629	0	0	1.296	126.629	0	0
0	-6.047	0	0	0	-6.047	-9.988	-21.701
0	0	0	0	0	0		
-1.783	-9.888	0	0	-1.783	-9.888	1.783	9.888
-289	-416	0	0	-289	-416	-6	27
-306	1.749	0	0	-306	1.749	-125	229
689.110	690.191	17.900	17.900	707.009	708.091	1.808	10.144

Conformément à la norme IFRS 5 (critères remplis) uniquement l'autre immeuble à Meer reste présenté comme un actif détenu en vue de la vente.

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

Classe d'actifs	Juste valeur 06/2014 (€ 000)	Technique d'évaluation	Données d'entrée importantes	Fourchette (ERV par mois)
Retail	303.150	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. ERV moyen pondéré b. Rendement	a. [€ 15,8/m ²] b. [6,7% -> 7,2%]
Bureaux Grand-duché de Luxembourg	118.110	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. ERV moyen pondéré b. Rendement	a. [€ 26,7/m ²] b. [5,8% -> 7%]
Bureaux Belgique	110.710	Actualisation des revenus locatifs estimés	a. ERV b. Rendement	a. [€ 10/m ² -> € 12/m ²] b. [7% -> 8%]
		Evaluation résiduelle	a. ERV b. Rendement c. Coût de construction	a. [€ 20/m ² -> € 20,5/m ²] b. [5,6% -> 5,7%] c. 1.650 €/m ²
Logistique	134.700	DCF	a. Taux d'escompte moyen b. Durée de vie économique	a. 6,4% b. 20 ans
Projets Grand-duché de Luxembourg	22.439	DCF	a. ERV moyen b. Rendement c. Période de construction	a. € 39/m ² b. 5,8% c. 15 mois
Total immeubles de placement	689.109			

L'inflation prévue, appliquée aux techniques d'évaluation, s'élève à 1,4%.

Sur base du bilan de fin juin 2014 une augmentation du rendement moyen de 0,10% aurait eu un impact de € 9,6 millions sur le résultat net et de € 1,94 sur la valeur de l'actif net par action, et aurait entraîné une augmentation du taux d'endettement de 0,67% (notamment de 53,80% à 54,47%).

Sur base du même bilan, une diminution de l'ERV moyen de 10% aurait un impact d'environ € 71 millions sur le résultat net. L'influence potentielle du coût de construction sur la juste valeur et sur le résultat net est considérée comme étant moins significative.

4 Information sur la dette financière

(en € 1.000)	30/06/14	31/12/13
Dettes financières non courantes	282.744	282.731
Etablissements de crédit	184.149	186.776
Autre	98.595	95.955
Autres emprunts	98.406	95.767
Garanties locatives perçues	189	189
Dettes financières courantes	127.347	125.058
Etablissements de crédit	37.612	25.099
Autre	89.735	99.959
Autres emprunts	89.735	99.959
TOTAL	410.091	407.789



Les dettes financières ont légèrement augmenté de € 2.302 mille en comparaison avec fin 2013 et s'élèvent à € 410 091 mille. Cette augmentation est due au dividende payé sur 2013 et aux intérêts prévus non payés, compensés par le résultat net et les désinvestissements nets réalisés.

La rubrique autres emprunts contient à concurrence de € 98 406 mille les emprunts obligataires placés par Leasinvest en 2013.

Les lignes de crédit (excl. les € 95 millions d'emprunts obligataires) s'élèvent à € 448,7 millions fin juin 2014, ce qui est identique au chiffre de fin 2013.

Les 'autres dettes financières courantes' comprennent uniquement le commercial paper émis à moins d'un an.

Compte tenu de la politique de couverture de la société comme décrite dans les facteurs de risque dans le Rapport Financier Annuel, pour laquelle la société vise à un pourcentage de couverture de 75%, le fix ratio, soit la relation entre les dettes à taux fixe majorées des dettes à taux variable échangées contre des dettes à taux fixes par le biais d'interest rate swaps, s'élève à 80%.

A la fin du premier semestre de 2014 la partie des crédits à taux fixe s'élève à 36% ou € 150 millions du total de la dette financière de € 410 millions, en comparaison avec 0% fin 2012.

6 Calcul et commentaire du taux d'endettement

Suite à l'article 54 de l'AR du 7 décembre 2010 la sicafi 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 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 sicafi publique.

Les directives générales du plan financier sont reprises dans les rapports financiers annuels et semestriels.

Ce plan financier a été établi par le conseil d'administration du 21 août 2014 et a été vérifié par le commissaire qui a établi un rapport spécial à cet effet.

Le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate a dépassé les 50% depuis septembre 2013 et s'élève à 53,80% fin juin 2014.

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

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

Sur base du taux d'endettement de 53,80% fin juin 2014 Leasinvest Real Estate a un potentiel d'investissement sur base de financement par dettes de € 249 millions sans pour autant dépasser le taux d'endettement de 65%, et un potentiel d'investissement de € 120 millions sans dépasser le taux d'endettement de 60% et de € 21 millions sans dépasser le taux d'endettement de 55%.

Chaque trimestre, suite à la présentation du budget, la projection du taux d'endettement est présentée au conseil d'administration, en fonction des résultats estimés et des acquisitions et ventes planifiées in.

Sur base de ces éléments une projection à fin 2014 est établie. Cette projection tient également compte des opérations d'investissements potentielles. En outre, les projections tiennent compte de la vente de quelques immeubles moins importants. Compte tenu de ces suppositions, et la concrétisation potentielle des opérations d'investissements mentionnées ci-dessus, le taux d'occupation s'élèvera fin décembre 2014 à 53% à 55%, soit dans la limite de 50%-55%.

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

A présent aucune indication d'une évolution pareille 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.

En outre, le taux d'occupation affiche a nouveau une tendance à la hausse en 2013. S'ils se produisaient quand-même des diminutions de valeurs substantielles dans une certaine classe d'actifs ou en Belgique qui causeraient un dépassement du taux d'endettement de 65%, Leasinvest Real Estate peut passer à la vente d'un nombre d'immeubles.

Par conséquent, le conseil d'administration ne juge pas nécessaire de prévoir des mesures additionnelles afin d'éviter que le taux d'endettement dépasse 65%. L'intention est de maintenir le taux d'endettement entre 50%-55%.

(en € 1.000)		Bilan statutaire	Bilan consolidé
Total des rubriques « Passifs » du bilan	=>	364.441	455.102
I. Passifs non courants			
A. Provisions	-	0	0
C. Autres passifs financiers non courants – Instruments financiers dérivés autorisés	-	28.191	28.220
F. Impôts différés	-	0	0
II. Passifs courants			
A. Provisions	-	0	0
C. Autres passifs financiers courants – Instruments financiers dérivés autorisés	-	0	0
F. Comptes de régularisation	-	5.509	8.482
Total des Passifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (numérateur) :	=	330.741	418.400
Total des « Actifs » du bilan	=>	591.881	779.312
Instruments financiers dérivés autorisés repris dans l'actif		1.576	1.576
Total des Actifs pris en compte pour le calcul du taux d'endettement (dénominateur) :	=	590.305	777.736
Taux d'endettement (%)	:	56,03%	53,8%

7 Définition de la juste valeur des actifs et passifs financiers 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 d'autres données que les cours mentionnés sous le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (c.à.d. comme des prix) soit 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 et de l'emprunt obligataire privé sur des données de marché comparables telles qu'une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l'évolution de la marge sur les crédits sur base de données observables comparables récentes.

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, les évaluations des différentes contreparties bancaires ont été reprises, ce qui fait qu'une description détaillée telle que requise sous le niveau 3 n'est pas possible. Cependant, ces instruments ont été classifiés sous le niveau 3 vu que nous calculons un « CVA » ou un « DVA » sur ces évaluations reçues, et ceci, sur base de données qui sont une approximation du risque de crédit.

Le leasing financier est évalué sur base d'un « discounted cash flow » qui tient compte de la valeur locative indexée (2% d'index sur la valeur locative d'environ € 1,2 millions), un taux d'intérêt effectif (3,7%) et la période (25 ans).

Informations sur la juste valeur :

(en € 1.000) au 30 juin 2014	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable
Immeubles de placement			689.109	689.109
Actifs financiers non courants				
- Actifs financiers	53.563	1.671		55.234
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			1.522	1.522
- Instruments dérivés qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			54	54
Créances de location-financement			17.899	17.899
Actifs détenus en vue de la vente			1.809	1.809
Actifs financiers courants		0		0
Créances commerciales		7.223		7.223
Créances fiscales et autres actifs courants		1.037		1.037
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.644			2.644
Comptes de régularisation		1.655		1.655
Dettes financières non courantes				
- Etablissements de crédit			186.931	184.149
- Autre	77.813		20.657	98.595
Autres passifs financiers non courants				
- Instruments financiers dérivés via le compte de résultats			1.208	1.208
- Instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			27.012	27.012
Dettes financières courantes				
- Etablissements de crédit			37.652	37.612
- Autre			89.735	89.735
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
- Exit tax	0	0		0
- Autre		5.946		5.946
Autres passifs courants		2.362		2.362
Comptes de régularisation		8.482		8.482

(en € 1.000) à fin 2013	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable
Immeubles de placement			690.191	690.191
Actifs financiers non courants				
- Actifs financiers	41.056	6.144		47.200
- Autres instruments dérivés non qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			184	184
- Instruments dérivés qualifiés comme couverture du flux de trésorerie			443	443
Créances de location-financement			17.899	17.899
Actifs détenus en vue de la vente			10.144	10.144
Actifs financiers courants		1		1
Créances commerciales		5.427		5.427
Créances fiscales et autres actifs courants		1.253		1.197
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.254			2.254
Comptes de régularisation		1.786		1.786
Dettes financières non courantes				
- Etablissements de crédit			172.174	186.776
- Autre	76.500		19.866	95.955
Autres passifs financiers non courants				
- Instruments financiers dérivés via le compte de résultats			2.315	2.315
- Instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres			16.253	16.253
Dettes financières courantes				
- Etablissements de crédit			24.978	25.099
- Autre			99.959	99.959
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
- Exit tax	0	0		0
- Autre		6.077		6.077
Autres passifs courants		2.203		2.203
Comptes de régularisation		7.896		7.896



8 Evénements importants après le clôture de la période 01/01/14-30/06/14

Aucun événement important ne s'est produit après la clôture du premier semestre de 2014.

9 Aperçu des transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période 01/01/14-30/06/14, aucune transaction n'a eu lieu avec des parties liées, qui a influencé significativement la situation financière ou les résultats de Leasinvest Real Estate.

10 Risques et incertitudes

Concernant les risques et incertitudes, le management réfère au Rapport financier annuel 2013, et plus spécifiquement aux pages p 6-19.



Rapport du commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX ACTIONNAIRES DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA SUR LA REVUE LIMITÉE DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES RÉSUMÉS ET CONSOLIDÉS CLOS LE 30 JUIN 2014 ET POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS SE TERMINANT À CETTE DATE

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Leasinvest Real Estate SCA (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2014, ainsi que de l'état du résultat global consolidé résumé y inclus le compte de résultats consolidé, du tableau consolidé des variations des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé s'élève à € 779.312 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 13.474 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés, basé sur notre revue limitée.

Etendue de notre revue

Nous avons effectué notre revue limitée conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité » relative aux revues limitées. Une revue limitée de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui nous laisse à penser que les Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés ci-joints ne donnent pas une image fidèle de la situation financière du Groupe au 30 juin 2014, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 22 août 2014

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par

Pierre Vanderbeek
Associé



Carte d'identité

Leasinvest Real Estate

Sicafi 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)
Durée	Illimitée
Exercice	1 janvier – 31 décembre
Cotation	NYSE Euronext Brussels, Bel Small
Liquidity provider	Banque Degroof
Service financier	Agent principal de paiement Banque Delen
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par réviseur d'entreprises agréé Pierre Vanderbeek
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield - Winssinger & Associés - Stadim
Surveillance	FSMA

Calendrier financier



26/08/2014	Rapport financier semestriel 2014
17/11/2014	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2014)
19/02/2015	Résultats annuels 2014 (31/12/2014)
31/03/2015	Rapport financier annuel 2014
18/05/2015	Assemblée annuelle des actionnaires
19/05/2015	Déclaration intermédiaire Q1 (31/03/2015)
25/05/2015	Mise en paiement du dividende
26/08/2015	Rapport financier semestriel 2015
17/11/2015	Déclaration intermédiaire Q3 (30/09/2015)

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

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



Siège social

The Crescent
Route de Lennik 451
BE-1070 Bruxelles

Siège administratif

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

RPM : 0436.323.915
Code ISIN BE0003770840