

Gereguleerde informatie  
Onder embargo tot 22/08/2018 om 17.40u

# Halfjaarlijks financieel verslag 2018



## Bedrijfsprofiel

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (OGVV) Leasinvest Real Estate Comm.VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels en kantoren in het Groothertogdom Luxemburg, België en Oostenrijk.


Op heden bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest € 922 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (54%), België (35%) en Oostenrijk (11%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De portefeuille is geïnvesteerd in retail (48%), kantoren (45%) en logistiek (7%).

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 489 miljoen (waarde 21/08/2018).

## Alternatieve Prestatiemaatstaven

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de 'ESMA-richtlijnen inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven' van de European Securities and Market Authority (ESMA), zijn de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM – Alternative Performance Measures) in dit halfjaarlijks financieel verslag aangeduid met het symbool . Voor de definitie en de gedetailleerde berekening van de gehanteerde Alternatieve Prestatiemaatstaven verwijzen we naar p 42 en volgende van dit halfjaarlijks financieel verslag.

## Verklaring overeenkomstig artikel 12, § 2, 3° van het KB van 14 november 2007

De heer Michel Van Geyte, vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, verklaart, namens en voor rekening van de statutaire zaakvoerder, dat, voor zover hem bekend:

(i) de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Leasinvest Real Estate en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

(ii) het tussentijds beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Leasinvest Real Estate en van de positie van het bedrijf en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

**MICHEL VAN GEYTE**

Vaste vertegenwoordiger

Leasinvest Real Estate Management NV

Schermerstraat 42

BE-2000 Antwerpen

Statutaire zaakvoerder

# Kerncijfers

Kerncijfers vastgoedportefeuille (1)	30/06/2018	31/12/2017
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	921 836	902 994
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 012 818	976 338
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	940 484	921 141
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	6,61%	6,44%
Huurrendement obv investeringswaarde (4) (5)	6,48%	6,32%
Bezettingsgraad (5) (6)	94,44%	94,80%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,19	4,74

- (1) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen voorgesteld onder financiële leasing onder IFRS.
- (2) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 30/06/2018.
- (3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- (4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield, de Crombrughe&Partners en Stadim (BeLux) en Oerag (Oostenrijk).
- (5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projecten en de activa bestemd voor verkoop.
- (6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

Kerncijfers Resultatenrekening	30/06/2018	30/06/2017
Huurinkomsten (€ 1.000)	27 858	28 084
Netto huurresultaat per aandeel	5,64	5,69
EPRA Winst ◀ (1)	13 968	13 261
EPRA Winst ◀ per aandeel (1)	2,83	2,69
Nettoresultaat aandeel groep (€ 1.000)	19 683	15 595
Nettoresultaat aandeel groep per aandeel	3,99	3,16
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	19 082	32 243
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share	3,86	6,53

- (1) De EPRA Winst ◀ , voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat\* en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen.

<b>Kerncijfers balans</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	376 595	382 206
Aantal uitgegeven aandelen	4 938 870	4 938 870
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
Netto actief aandeel groep per aandeel	76,3	77,4
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	80,0	81,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	82,8	84,0
Totaal activa (€ 1.000)	1 036 886	999 293
Financiële schuld	594 550	540 440
Financiële schuldgraad (conform wettelijke regelgeving GVV)	59,31%	57,14%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,00	3,34
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,79%	2,99%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,02	5,15

<b>EPRA prestatie maatstaven ◀ (1)</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
EPRA Winst ◀ (in € per aandeel) (2)	2,83	2,69
EPRA NAW ◀ (in € per aandeel) (3)	82,8	81,6
EPRA NNAW ◀ (in € per aandeel) (4)	75,5	73,1
EPRA Netto Initieel Rendement ◀ (in %) (5)	5,49%	5,39%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement ◀ (in %) (6)	5,50%	5,41%
EPRA Leegstand ◀ (in %) (7)	5,54%	9,12%
EPRA Kostratio ◀ (incl. directe leegstandkosten) (in %) (8)	22,96%	24,26%
EPRA Kostratio ◀ (excl. directe leegstandkosten) (in %) (8)	21,09%	21,00%

(1) Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

(2) De EPRA Winst ◀, voorheen netto courant resultaat, bestaat uit het nettoresultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat ◀ en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indexeringen.

(3) EPRA Netto Actief Waarde ◀ (NAW) bestaat uit de aangepaste Netto Actief Waarde ◀, met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn; zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

(4) EPRA NNAW ◀ (triple Netto Actief Waarde ◀) bestaat uit EPRA NAW ◀, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen (zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com)).

(5) EPRA Netto Initieel Rendement ◀ bevat de geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille, verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen; zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

(6) EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement ◀ voert een correctie uit op het EPRA Netto Initieel Rendement ◀ met betrekking tot het ten einde lopen van de toegekende gratuiteiten en andere huurvoordelen; zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

(7) EPRA Leegstand ◀ wordt berekend op basis van de Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille; zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

(8) EPRA Kostratio ◀ bestaat uit de verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten); zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

# Inhoud

Bedrijfsprofiel

Alternatieve prestatie maatstaven

Verklaring verantwoordelijke personen

Kerncijfers

Tussentijds jaarverslag 4

Leasinvest Real Estate op de beurs 14

Vastgoedverslag 18

    Marktinformatie 19

    Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille 20

    Schattingsverslag 23

Verkorte financiële staten 24

Verslag van de commissaris 41

Bijlagen APMs 42

Meer informatie op

EN | FR | NL | LinkedIn

HOME PORTFOLIO LEASINVEST INVESTOR RELATIONS NEWS CONTACT

LAUNCH OF CO-WORKING SPACE DE MOT IN MALINES

PORTFOLIO  
Regulated real estate company (RE-REIT) Leasinvest Real Estate SCA invests in high quality and well-located retail and office buildings in the Grand Duchy of Luxembourg, in Belgium and in Austria. At present the total net value of the directly held real estate portfolio amounts to € 913 million.

INVESTORS  
Investors find on these pages all relevant and mandatory financial information. Press releases can be found in the News section.

SHARE PRICE  
LEASINVEST  
97,90€

ABOUT LEASINVEST  
Regulated real estate company Leasinvest Real Estate SCA invests in high-quality and well-located retail, offices in the Grand Duchy of Luxembourg, Belgium, and Austria.

PRESS RELEASES  
22 MAY Report annual meeting

[www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)

Volg ons op



# Tussentijds jaarverslag



**Treesquare Brussel CBD • België**

## Highlights eerste halfjaar 2018

*Michel Van Geyte, CEO: “Leasinvest Real Estate realiseert halfjaarcijfers conform de verwachtingen. De herontwikkelingen Treesquare in CBD van Brussel (BE) en de uitbreiding van het Frun<sup>®</sup> Park in Asten (AT) werden ondertussen succesvol opgeleverd, en de verhuringen liggen in lijn met de verwachtingen.”*

### Voor het eerste halfjaar van het boekjaar 2018 noteren we volgende kerndata:

- 
- De EPRA winst  $\blacktriangleleft$  stijgt met 5,3% van € 13,3 miljoen eind H1 2017 naar € 14,0 miljoen
- 
- Toename (+26%) van het nettoresultaat van € 15,6 miljoen eind H1 2017 tot € 19,7 miljoen of € 3,99 per aandeel
- 
- Huurinkomsten in lijn met de eerste jaarhelft van 2017
- 
- Huurrendement (op basis van de reële waarde) in stijgende lijn van 6,44% eind 2017 naar 6,61%
- 
- De financieringskost daalt gevoelig van 2,99% op 31/12/2017 naar 2,79%
- 
- Treesquare in CBD van Brussel en uitbreiding Frun<sup>®</sup> Park Asten succesvol opgeleverd
- 
- Lopende herontwikkelingen in België en Luxemburg blijven op schema
-

# Activiteitenverslag periode 01/01/2018- 30/06/2018

## INVESTERING

### *België*

#### Deelname kapitaalverhoging GVV Retail Estates

Leasinvest heeft in april 2018 deelgenomen aan de kapitaalverhoging van Retail Estates, een GVV waarin reeds geruime tijd een belang van iets meer dan 10% in aangehouden wordt. Leasinvest tekende in voor al de toegekende inschrijvingsrechten ten belope van een bedrag van € 12,9 miljoen en ontving hiervoor 198.736 nieuwe aandelen Retail Estates, die volledig dividendgerechtigd zijn. Het dividend bedroeg €3,60 per aandeel en werd eind juli ontvangen.

## HERONTWIKKELINGEN

### *Groothertogdom Luxemburg*

#### Boomerang Strassen shoppingcenter

De retailsite van 22.721 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Route d'Arlon in Strassen, wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar een retailpark dat naast winkels ook een restaurant zal omvatten. Deze site zal het grootste retailpark in de Luxemburgse periferie zijn aan de ingang van de stad Luxemburg.

Na de herontwikkeling van de eerste fase die eind 2017 werd opgeleverd, is ook de renovatie van de parking en de kantoorruimte (470 m<sup>2</sup>) zo goed als afgerond en reeds in gebruik genomen door verschillende huurders.

De oplevering van de tweede fase waarbij er nog een 10.000 m<sup>2</sup> extra, verdeeld over een zestal commerciële units, zal gebouwd worden is voorzien in de loop van 2020 na het vertrek van Bâtiself.



Boomerang Strassen shoppingcenter • Luxemburg



## Shoppingcenter Pommerloch

Voor het shoppingcenter Knauf Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, werd de bouwvergunning ontvangen voor de uitbreiding van de parking, teneinde het toenemend aantal bezoekers te kunnen opvangen.



Pommerloch • Luxemburg



Schmiede • Luxemburg

## Shoppingcenter Schmiede

Teneinde het Knauf shoppingcenter in lijn te brengen met de huidige verwachtingen van de retailconsument zal in september dit jaar van start worden gegaan met de interne oprissing en vernieuwing van het shoppingcenter. In de loop van het eerste trimester 2019 wordt vervolgens gestart met de grote renovatiewerken en een uitbreiding van 8.000 m<sup>2</sup> teneinde meer horeca, winkels en belevingsevents te kunnen aanbieden.

## België

### Lopende ontwikkelingen in Brussel CBD - Treesquare en Montoyer 63

De kantoorpanden Treesquare en Montoyer 63, beide gelegen in Brussel CBD, worden volledig heropgebouwd. Door hun ligging in de Europese Wijk dienen deze kantoorgebouwen perfect te voldoen aan de hoge eisen van de gebruikers in dit district.

Er werd daarom gekozen om voor **Treesquare** een originele architectuur te voltooien met een grote opsplisbaarheid en aandacht voor interior design. Binnenin het gebouw staat een levensgrote echte boom die de groei van Europa weerspiegelt, en de verschillende ruimten en de hoogkwalitatieve afwerking hebben tophuurders voor dit gebouw aangetrokken. Een bezetting van 64% voor de finale oplevering en de nog lopende negotiaties getuigen van het succes van deze ontwikkeling.



Treesquare Brussel • België



Montoyer 63 Brussel • België

Het **Montoyer 63** kantoorgebouw zal in gebruik genomen worden eind Q3 2018 door het Europees Parlement, zoals reeds eerder aangekondigd<sup>1</sup>. Dit gebouw werd op maat gebouwd conform het lastenboek van het Europees Parlement om er een trainingcenter te realiseren op wandelafstand van het parlement. Dit betekent dat dit gebouw zowel naar technische performantie, zoals koeling en ventilatie, als naar uitrusting perfect dient te voldoen aan het opgelegde eisenpakket en dit binnen een strikte timing. De bouwwerken verlopen zoals gepland.

<sup>1</sup> Voor meer informatie hierover verwijzen we naar het persbericht d.d. 16/02/2017 op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

## Business center The Crescent en co-working ruimte Motstraat Mechelen

In de loop van het eerste halfjaar van 2018 konden verschillende nieuwe overeenkomsten worden afgesloten voor het business center The Crescent in het gebouw Motstraat Mechelen.

The Crescent is een co-working & business center concept dat reeds jaren geleden in Anderlecht door Leasinvest werd ontwikkeld, waar de nadruk ligt op community, professionele ondersteuning en kwaliteitsservice.

De co-working ruimte "De Mot" is hierop geïnspireerd en werd ondertussen feestelijk geopend door de burgemeester van Mechelen, Bart Somers, en geniet veel bijval bij de huurders in het gebouw en andere gebruikers.

De totale bezettingsgraad bedraagt bijgevolg op heden 86,4%.

Dit concept past binnen het beleid van renovatie en herontwikkeling van gebouwen dat toelaat waarde te creëren.



Motstraat Mechelen • België

## BEZETTINGSGRAAD EN VERHURINGEN

### *Evolutie bezettingsgraad en huurhernieuwingen*

De totale bezettingsgraad bleef de laatste jaren constant hoog en is op 30/06/2018 licht afgenomen tot 94,44% t.o.v. 94,80% eind 2017, voornamelijk door het overhevelen van Treesquare van de ontwikkelingsprojecten, die niet opgenomen worden in de berekening van de bezettingsgraad, naar de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De verhuringen in Treesquare zijn na 30/06/2018 nog toegevoegd, wat de bezettingsgraad terug licht zal doen toenemen.

## Verhuringen

### Groothertogdom Luxemburg

De huurovereenkomst afgesloten met internationale retailer Carrefour voor 1.715 m<sup>2</sup> in het **Boomerang Shopping Center** te Strassen is ingegaan op 2 april 2018 waarna de inrichtingswerken zijn gestart met het oog op de opening van de winkel in december 2018.

**Shoppingcenter Pommerloch** in het Noorden van Luxemburg blijft zeer geëerd bij nationale en internationale retailers, met de opening van een nieuwe SportsDirect winkel en het afsluiten van een overeenkomst met H&M voor de realisatie van de grootste H&M-winkel in het Noorden van Luxemburg tegen 2019. De bezettingsgraad van het shoppingcenter blijft zeer hoog.

Voor het kantoorgebouw **Mercator** kon een nieuwe huurovereenkomst voor 2.770 m<sup>2</sup> afgesloten worden voor een periode van 6,5 jaar, waardoor het gebouw 100% verhuurd blijft.

### België

**Treesquare**, dat ondertussen werd opgeleverd (zie hoger onder 'Herontwikkelingen'), kon in de loop van het eerste halfjaar nog bijkomend 3 nieuwe huurders verwelkomen voor een totaal van 1.500 m<sup>2</sup> en een gemiddelde duur van meer dan 6 jaar aan tophuurprijzen, waardoor de bezettingsgraad 64% bedraagt (zie supra onder 'Herontwikkelingen').

Voor **Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis** konden een aantal hernegotiaties en uitbreidingen worden afgesloten, waardoor de bezettingsgraad van dit gebouw zeer hoog blijft.

### Oostenrijk

De uitbreiding van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> van **Frun® Park Asten** die sinds april gradueel opgeleverd wordt is ondertussen volledig verhuurd en kon recent nog het restaurant Wok King aantrekken, dat als horecazaak bijdraagt aan de totaalbeleving van het toenemend aantal shoppers in dit succesvolle retailpark dat eind 2017 een totaal van 1,2 miljoen bezoekers noteerde.

Alle huurcontracten met bestaande huurders in het Frun® Park Asten die zouden aflopen in 2018, werden reeds succesvol verlengd, waardoor de bezettingsgraad van dit retailpark 100% is en blijft.

# Geconsolideerde resultaten

## periode 01/01/2018- 30/06/2018

De eerste jaarhelft van 2017 beantwoordt aan de door Leasinvest Real Tijdens de eerste 6 maanden werden resultaten genoteerd die conform de verwachtingen waren. Ondanks het feit dat in de tweede helft van 2017 een aantal belangrijke desinvesteringen plaatsvonden (4 Belgische logistieke panden en 3 Zwitserse retailpanden), bleven de huurinkomsten nagenoeg constant ten opzichte van midden 2017. De opbrengst van de desinvesteringen werd vorig jaar immers geherinvesteerd (Mercator te Luxemburg en 2 Stadlau panden te Oostenrijk).

De **huurinkomsten** zijn licht gedaald ten opzichte van de eerste jaarhelft van vorig jaar: € 27,9 miljoen in H1 2018 vs € 28,1 miljoen in H1 2017; de daling aan huurinkomsten door de verkopen van verscheidene logistieke panden en de Zwitserse portefeuille in 2017 wordt grotendeels gecompenseerd door huurinkomsten op nieuwe aangekochte panden in Oostenrijk en Luxemburg in de loop van datzelfde jaar en doordat de ontvangen coupon op vastgoedcertificaat "Lux Airport" (€ 1,3 miljoen) als huurinkomst beschouwd mag worden.

Like-for-like zijn de huurinkomsten constant (- 0,05%): de daling met € 0,5 miljoen in België, vooral gelinkt aan De Mot, wordt gecompenseerd door een stijging van € 0,5 miljoen in Luxemburg (hogere inkomsten op CFM en Esch).

De **bruto huurrendementen** zijn gestegen in vergelijking met eind 2017 en bedragen 6,61% (6,44% einde 2017) op basis van de reële waarde en 6,48% (6,32% einde 2017) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is licht gedaald van 94,8% einde 2017 naar 94,4% op 30/06/2018, vooral door de herclassering van het gebouw Treesquare (64% bezet) vanuit de projecten naar de verhuurde gebouwen.

De **vastgoedkosten** zijn gedaald (- € 0,4 miljoen) van - € 4,6 miljoen H1 2017 naar - € 4,2 miljoen H1 2018, vooral omwille van lagere technische kosten (- € 0,2 miljoen) en lagere leegstandskosten (- € 0,4 miljoen), deels gecompenseerd door hogere beheerskosten (+ € 0,2 miljoen). De beheerskosten worden berekend in functie van de omvang van de vastgoedportefeuille, en deze lag in H1 2018 hoger dan in H1 2017. De **algemene kosten** liggen op hetzelfde niveau als vorig jaar. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 75,8% in H1 2017 naar 77,3% in H1 2018.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 30/06/2018 bedraagt + € 25 duizend (30/06/2017: € 3,7 miljoen) (hetzij - € 3,7 miljoen). Meerwaarden werden onder meer erkend op het project Montoyer, Frun® Park Asten en Boomerang Strassen. Anderzijds waren er minwaarden op onder meer CFM en Riverside.

Het **financieel resultaat** bedraagt € -1,6 miljoen op 30/06/2018 in vergelijking met € -7,3 miljoen voor H1 2017. De netto-interestkosten daalden met € 0,5 miljoen ondanks de gemiddeld hogere kredietopname ten opzichte van H1 2017 ten gevolge van de recentelijk doorgevoerde herstructurerings in de derivatenportefeuille. De variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ 5,7 miljoen) omvat voor het eerst de herwaardering van de participatie in Retail Estates (€ 4,7 miljoen). Tot in 2017 werd deze immers rechtstreeks in het eigen vermogen geherwaardeerd (IFRS 9 van toepassing sinds 1/1/2018). De herwaardering van de derivaten in de resultatenrekening bedraagt € 0,8 miljoen in H1 2018 vs € 0,6 miljoen in H1 2017.

Het **netto resultaat** over H1 2018 bedraagt € 19,7 miljoen t.o.v. € 15,6 miljoen op 30/06/2017. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 3,99 per aandeel op 30/06/2018 tegenover € 3,16 op 30/06/2017.

De **EPRA Winst** ◀ bedraagt op eind juni 2018 € 14,0 miljoen (€ 2,83 per aandeel) wat een belangrijke stijging betekent ten opzichte van 30/06/17 (€ 13,3 miljoen of € 2,69 per aandeel). De licht lagere huuromzet ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2017 (- € 0,2 miljoen) wordt overgecompenseerd door het gecombineerde effect van lagere vastgoedkosten (€ 0,4 miljoen) en lagere financieringskosten (€ 0,5 miljoen).

Op het einde van het tweede kwartaal van het boekjaar 2018 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 376,6 miljoen (jaareinde 2017 € 382,2 miljoen). Op 30 juni 2018 is er een daling van het eigen vermogen ten belope van € 5,6 miljoen doordat een dividend werd uitgekeerd ten belope van € 24,7 miljoen, deels gecompenseerd door een positief netto-resultaat over de eerste jaarhelft 2018 van € 19,7 miljoen. Voorts was er een negatieve herwaardering van de derivaten ten belope van € -0,6 miljoen die rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt werd.

Het **netto actief per aandeel** exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA NAV) bedraagt € 82,8 eind juni 2018 in vergelijking met € 84,0 eind 2017.

Eind juni 2018 bedraagt de intrinsieke waarde inclusief de impact van de reële waarde aanpassingen op de financiële instrumenten (IAS 39) € 76,3 per aandeel (31/12/17: € 77,4). De slotkoers van het aandeel Leasinvest Real Estate op 30 juni 2018 bedroeg € 95,80.

Eind juni 2018 was de **schuldgraad** gestegen tot 59,31% in vergelijking met 57,14% eind 2017, vooral door een combinatie van de dividenduitkering, de bijkomende investering in Retail Estates en in de projecten Treesquare en Montoyer 63.

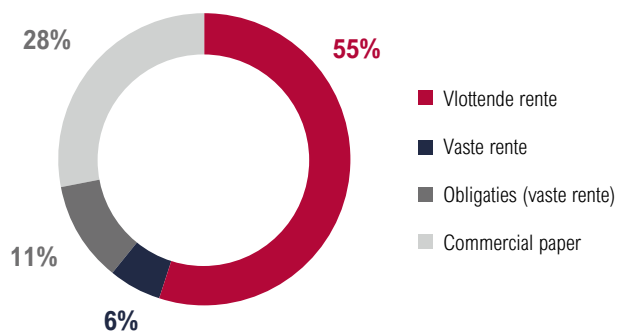
## Beheer van de financiële middelen

Per 30/06/2018 bedragen de nominale financiële schulden opgenomen in de balans € 594,6 miljoen tegenover € 540,4 miljoen op 31/12/2017. Deze toename is toe te schrijven aan de uitkering van het dividend over het afgelopen boekjaar 2017 gecombineerd met de investeringen in de projecten Treestone en Montoyer 63 en de deelname aan de kapitaalverhoging van Retail Estates in april 2018.

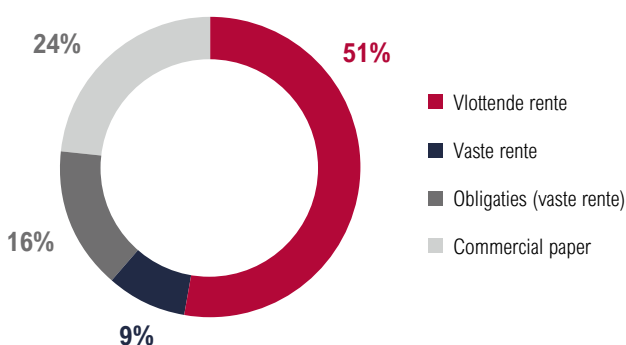
Deze financiële schulden ten belope van € 594,6 miljoen bevatten op 30/06/2018 € 302,8 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vlottende rente, € 55,0 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vaste rente, € 95,0 miljoen aan obligaties en € 141,8 miljoen opnames commercial paper.

De spreiding van de kredietportefeuille naar type financieringsbronnen en naar aantal kredietverleners (momenteel gespreid over 8 verschillende kredietverleners) is een belangrijk element om op een continue financieringsbasis te kunnen rekenen waarbij concentraties en tegenpartijrisico's maximaal worden beperkt. De vermelde opnames hieronder worden grafisch voorgesteld in combinatie met een weergave van de vervaldagen van de kredietlijnen.

### Kredietlijnen 30/06/2018



### Kredietopnames 30/06/2018

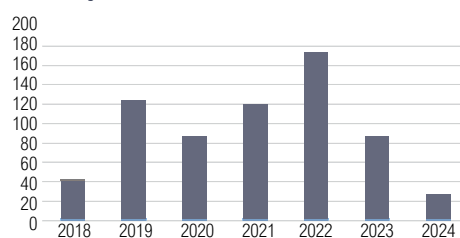


De opnames van het commercial paper fluctueren meestal rond € 165 miljoen, maar er zijn pieken en dalen waardoor de opname schommelt tussen de € 140 en € 190 miljoen. Gezien het kortlopende karakter van deze financieringsbron worden op ieder moment beschikbare, niet opgenomen bancaire kredietlijnen voorzien voor het uitstaand bedrag in het commercial paper programma. Na aftrek van deze buffer beschikt Leasinvest Real Estate op 30/06/2018 nog over meer dan € 56,2 miljoen beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen.

In augustus werd reeds een kredietlijn van € 15 miljoen verlengd tot in 2023. Daarnaast werd een vastrentend krediet met originele vervaldag in 2020 met 3 extra jaren verlengd, waardoor de vaste rentevoet kon dalen. De nog resterende vervaldagen van kredietlijnen 2018 vallen rond het jaareinde; de herfinancieringsgesprekken hiervoor werden opgestart en zullen leiden tot een verdere spreiding van het onderstaande maturiteitsprofiel. De gewogen gemiddelde looptijd van de toegekende kredietlijnen bedraagt per 30/06/2018 3,0 jaar; deze looptijd zal verhogen na het herfinancieren van de lijnen die eind 2018 vervallen.

### Vervaldagen kredietlijnen

In € miljoen



De hedge ratio op 30/06/2018 bedraagt 71% en wordt berekend op basis van het gezamenlijk nominaal uitstaand indekkingsbedrag van de Interest Rate Swaps en Interest caps (€ 272,5 miljoen), vermeerderd met de kredieten aan vaste rente incl. obligaties (€ 150,0 miljoen) over het totaal uitstaand bedrag van financiële schulden per 30 juni 2018 (€ 594,6 miljoen). De ratio ligt wat lager dan het vooropgestelde doel van 75%; men moet evenwel rekening houden met het feit dat nog 2 Interest Rate Swaps met een gezamenlijk notioneel bedrag van € 20 miljoen in voege treden vanaf 15 juli 2018. Vanaf deze datum bedraagt de hedge ratio 74%. De gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen bedraagt op 30/06/2018 5,0 jaar.

De gewogen gemiddelde financieringskost is per 30 juni 2018 significant gedaald tot 2,79%, te vergelijken met 2,94% over de eerste jaarhalf van 2017, als gevolg van de vroegtijdige verkoop van de Cross Currency Swaps eind 2017 in combinatie met het lopende herstructureringsprogramma van de Interest Rate Swaps. Deze herstructureringen zullen ten volle hun effect hebben op de resultaten vanaf Q3 2018.

## Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/2018-30/06/2018

In de loop van juli en augustus 2018 werden 2 kredieten verlengd:

- Een kredietlijn aan vlottende rente van € 15 miljoen met initiële einddatum in augustus 2018 werd verlengd tot augustus 2023 aan interessantere voorwaarden;
- Een vastrentend krediet van € 10 miljoen met initiële einddatum in augustus 2020 werd verlengd tot augustus 2023 aan een lagere vaste rentevoet.

Beide verlengingen zullen ertoe leiden dat de financieringskosten verder zullen dalen.

## Corporate Governance

### SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VAN LRE

Op de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Management NV, statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm. VA, die plaatsvond op 22 mei 2018, werden volgende wijzingen aan de raad van bestuur goedgekeurd:

- De bestuursmandaten van Jan Suykens, Piet Dejonghe, Michel Van Geyte, Sonja Rottiers en Eric Van Dyck werden verlengd voor een periode van 4 jaar, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2022 die zal besluiten over de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021;
- Dirk Adriaenssen werd tot bestuurder benoemd voor een periode van 4 jaar, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2022 die zal besluiten over de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021.

Het bestuursmandaat van Jean-Louis Appelmans liep eveneens af op 22 mei, maar hij werd vanaf 1 juni 2018 opnieuw als bestuurder benoemd, deze keer met een niet-uitvoerend karakter. Zijn mandaat loopt af op de algemene vergadering van mei 2019, die zal besluiten over de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018.

Een aantal van bovenvermelde mandaatsverlengingen en benoemingen zijn nog onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

Dezelfde algemene vergadering bekrachtigde ook het bestuursmandaat van Nicolas Renders die eerder als bestuurder gecoöpteerd werd in de plaats van Guy van Wymersch-Moons, die eind oktober 2017 ontslag nam als bestuurder. Naar aanleiding van het einde van het mandaat waarvoor hij gecoöpteerd werd, werd Nicolas Renders op dezelfde algemene vergadering eveneens herbenoemd als bestuurder voor een periode van 4 jaar, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2022 die zal besluiten over de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021.

De mandaten van Michel Eeckhout en Mark Leysen liepen af op deze algemene vergadering en werden niet verlengd.

Bovenstaande benoemingen hebben ook tot gevolg dat de verscheidene subcomités van de raad van bestuur anders samengesteld zullen zijn. Ook deze veranderingen zijn nog onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

Het auditcomité wordt nog steeds voorgezeten door Sonja Rottiers, die voortaan als onafhankelijk bestuurder opereert. De overige leden zijn Dirk Adriaenssen en Piet Dejonghe.

Het benoemings- en remuneratiecomité wordt nog steeds voorgezeten door Jan Suykens. De overige leden zijn Eric Van Dyck en Sonja Rottiers.

Het comité van onafhankelijke bestuurders bestaat uit Eric Van Dyck, Sonja Rottiers en Dirk Adriaenssen.

## WIJZIGINGEN IN HET MANAGEMENTTEAM

Tot 22 mei 2018 was Jean-Louis Appelmans vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder van LRE. Hij was tevens co-CEO tot hij eind mei 2018 op pensioen ging. Vanaf 22 mei 2018 is Michel Van Geyte vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en tevens CEO. Hij blijft ook effectief leider van LRE.

Sinds zijn pensionering is Jean-Louis Appelmans niet langer effectief leider en wordt hij vervangen door Tim Rens, CFO van LRE. In tegenstelling tot wat eerder in het jaarverslag 2017 vermeld werd, zal Sven Janssens geen effectief leider zijn.

Het executief comité bestaat sinds juni uit 3 personen: Michel Van Geyte (CEO), Sven Janssens<sup>1</sup> (COO) en Tim Rens (CFO).

Sinds 1 juni 2018 neemt Michel Van Geyte de functie van verantwoordelijk voor de interne audit over van Tim Rens. Deze laatste wordt op zijn beurt verantwoordelijk voor het risicobeheer van de GVV, een functie die eerder door Jean-Louis Appelmans waargenomen werd. Compliance officer is sinds 1 juni 2018 Paul Van Lierde, die deze taak overneemt van Jean-Louis Appelmans.

Sommige van deze wijzigingen in het managementteam zijn nog onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

## HERBENOEMING COMMISSARIS

De gewone algemene vergadering van 22/05/2018 heeft haar goedkeuring verleend voor de herbenoeming van de commissaris Ernst&Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, en dit voor een termijn van 3 boekjaren, i.e. tot aan de algemene vergadering van mei 2021 die zal besluiten over de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020.

## Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/2018-30/06/2018 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

## Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar

Voor een overzicht van de voornaamste risico's en onzekerheden, verwijzen we naar het financieel risicobeheer bij de verkorte financiële staten.

## Vooruitzichten voor het boekjaar 2018

Zoals reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2017, verwacht LRE enerzijds huurinkomsten voor 2018 in lijn met 2017. De financieringskosten zullen anderzijds dalen, mede door de lopende herstructurering van de derivatenportefeuille. Behoudens uitzonderlijke en onverwachte gebeurtenissen, zou dit ertoe moeten leiden dat het dividend minstens op hetzelfde niveau kan gehandhaafd blijven.

<sup>1</sup> Handelend als vertegenwoordiger van Okimono BVBA.

# Leasinvest Real Estate op de beurs



**The Crescent - De Mot Mechelen • België**



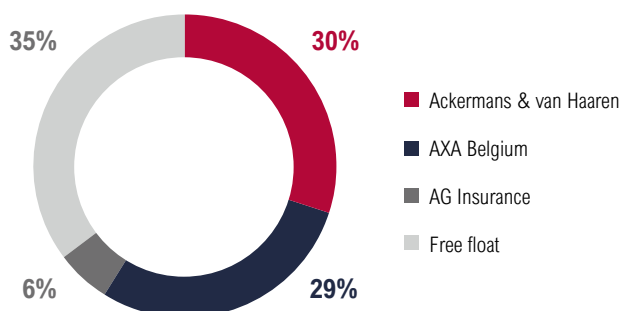


## Aandeelhoudersstructuur

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn in België genoteerd op Euronext Brussels (BEL Mid).

Extensa Group NV (Ackermans & van Haaren Groep) was de oprichter en promotor van de openbare GVV. Ackermans & van Haaren NV houdt 100% aan van de aandelen van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV.

## Aantal genoteerde aandelen (4.938.870)



## Toelichting kerncijfers en grafieken

In het eerste halfjaar van 2018 nam de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate toe tot € 101,5 gevolgd door een daling na de uitbetaling van het dividend over het boekjaar 2017, in mei 2018. De premie t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) bedroeg +26% op 30/06/2018.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2018 nam af en bedroeg 26.857 aandelen (31/12/2017: 28.728). De velociteit of omloopsnelheid voor 6 maanden (6,53% over eerste helft 2018) nam eveneens af, maar is relatief beperkt door de geringe free float van het aandeel (35%). Indien we enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen bedraagt de free float velociteit voor zes maanden 18,64% over de eerste jaarhelft van 2018.

Sinds begin 2016 (31/03/2016: opname van het Leasinvest Real Estate aandeel in de BEL Mid index), noteert het aandeel met een permanent hogere return in vergelijking met de index, tot eind 2017. Sindsdien noteert de BEL MID een hogere return dan het Leasinvest Real Estate aandeel.

In vergelijking met de EPRA Belgium index levert het aandeel Leasinvest Real Estate nog steeds een hogere return op. De return van de EPRA Eurozone Index tekende sinds het eerste halfjaar van 2017 een flinke stijging op en noteert een aanzienlijk hogere return dan het Leasinvest Real Estate aandeel.

## Kerncijfers

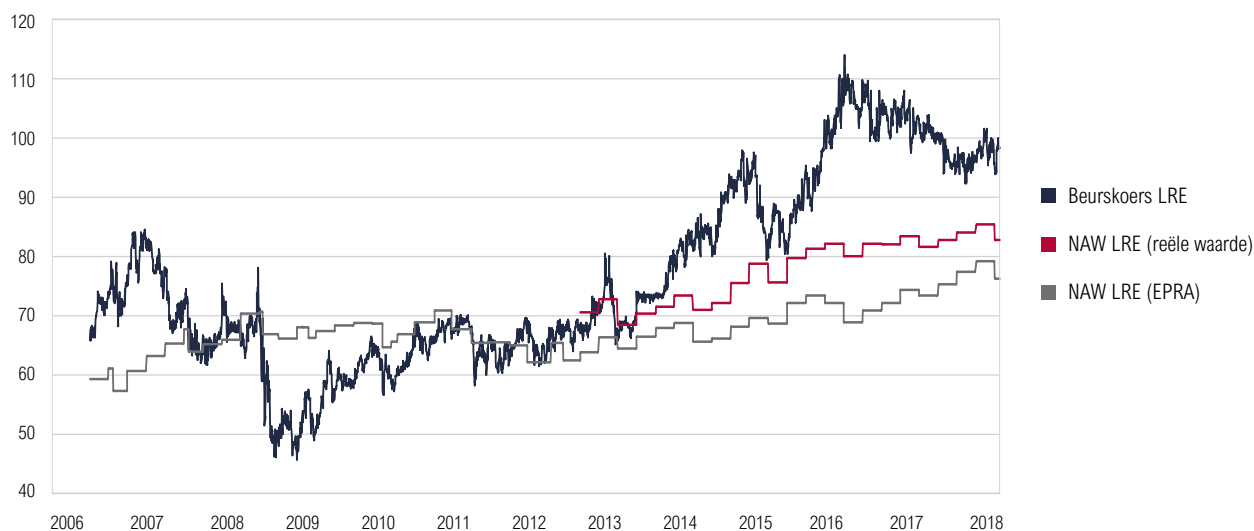
	30/06/2018	31/12/2017
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Aantal aandelen deelgerechtigd in de periode (#)	4.938.870	4.938.870
Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	473	474
Free float (%)	35%	35%
Slotkoers (€) (1)	95,80	96,0
Hoogste koers (€) (1)	101,50	107,95
Laagste koers (€) (1)	92,40	93,99
Gemiddeld maandelijks volume (#) (1)	26.857	28.728
Velociteit (%) (1) (2)	6,53%	6,98%
Free float velociteit (%) (1) (3)	18,64%	19,94%
Premie obs slotkoers vs NAV (reële waarde)	26%	24%

1 De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/2017 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/2018 over een periode van 6 maanden.

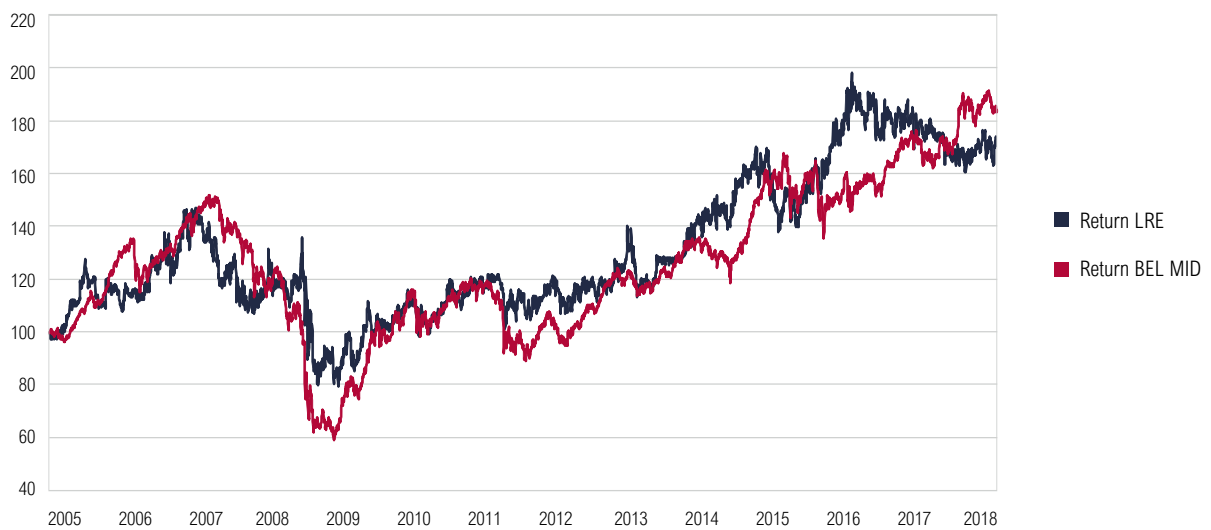
2 Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

3 Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen \* free float).

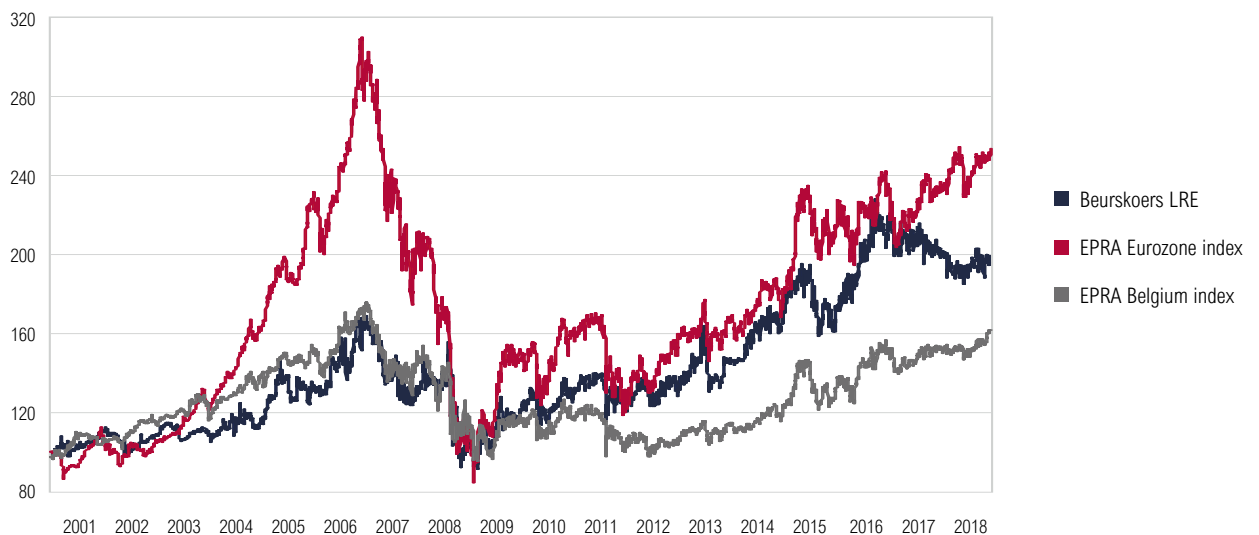
## Agio/disagio koers Leasinvest Real Estate versus netto-actiefwaarden



## Vergelijking return Leasinvest Real Estate versus return BEL MID<sup>1</sup>



## Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return EPRA indexen (www.epra.com)<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Index te consulteren in de financiële kranten of op internet.

<sup>2</sup> Informatie van EPRA, door geen enkele instantie gecontroleerd.

# Vastgoedverslag



**Montoyer 63 Brussel CBD • België**

# Vastgoedmarkt over het eerste halfjaar van 2018

De informatie over de vastgoedmarkt hierna weergegeven bevat uittreksels uit de vastgoedmarktrapporten van Cushman & Wakefield voor het Groothertogdom Luxemburg en België, en van CBRE voor Oostenrijk, die werden weergegeven met hun toestemming, en waarvan de inhoud niet werd gecontroleerd.

## Groothertogdom Luxemburg

### Kantorenmarkt

#### Verhuurmarkt: recordaantal transacties

De totale take-up voor 1H 2018 bedraagt een stevige 102.000 m<sup>2</sup>, wat echter lager is dan het niveau van 1H 2017. Ondanks licht lagere oppervlaktes dan in 2016 en in 2017, bereikt het aantal deals dat werd opgetekend een recordniveau van 156 transacties sinds januari. Ingevolge een stabiele prestatie en een zeer beperkte speculatieve pipeline, bedraagt de leegstandsgraad nog steeds rond 3,3%, een van de laagste niveaus in Europa. Er bestaan evenwel belangrijke verschillen tussen de districten, met een leegstandsgraad van +/- 1% in de CBD en bijna 20% in bepaalde perifere locaties.

De tophuren zijn in 2017 gestegen van € 46 naar € 50/m<sup>2</sup>/maand in de CBD, en zouden de komende maanden stabiel moeten blijven.

#### Investeringsmarkt: historisch lage yields

De geïnvesteerde volumes bereiken een hoog niveau van € 723 miljoen sinds het begin van het jaar.

De topyields bereiken op heden een historisch laagtepunt van 4,2% in de CBD en de trend is stabilisatie voor de komende maanden.

### Retailmarkt

#### Verhuurmarkt: take-up bereikt bijna het totaal voor 2017

Na een stabiele 28.000 m<sup>2</sup> in 2017, bereikt de retail take-up nu reeds ongeveer 27.000 m<sup>2</sup> (44 transacties) sinds januari 2018.

De huren zijn stabiel in vergelijking met het vorige kwartaal, en bedragen € 180/m<sup>2</sup>/maand in de Grand Rue, rond € 115/m<sup>2</sup>/maand in de topshoppingcenters en € 21/m<sup>2</sup>/maand voor topwinkelbaanlocaties.

#### Investeringsmarkt: lage volumes door een gebrek aan opportuniteiten

De geïnvesteerde volumes zijn nog steeds laag met € 11 miljoen en slechts een opgetekende transactie. Er is nog steeds een sterke interesse, maar er zijn op heden weinig opportuniteiten beschikbaar op de markt.

## België

### Kantorenmarkt

#### Verhuurmarkt: lage activiteit op de Brusselse kantorenmarkt

De activiteit is laag met een niveau van 144.000 m<sup>2</sup> opgetekend in 1H 2018 ingevolge een gebrek aan belangrijke transacties en een daling van het aantal deals dat werd opgetekend. Tot op heden bevestigen co-working operatoren hun expansie, en zij vertegenwoordigen nagenoeg 20% van de totale take-up.

De leegstandsgraad zet zijn trage daling verder en bereikt 8,2%, het laagste niveau sinds 2007. In de CBD, wordt een leegstandsgraad opgetekend van 5,3%, terwijl die +/- 13% en respectievelijk 14% bedraagt in de gedecentraliseerde en perifere districten. Verder worden voor de leegstaande ruimten in A-gebouwen verdere dalingen opgetekend, waarbij slechts 33.000 m<sup>2</sup> op heden beschikbaar is.

Gezien de grote speculatieve pipeline zou de leegstandsgraad een eerste kleine toename kunnen optekenen voor het einde van dit jaar.

Er zijn geen wijzigingen te noteren inzake de tophuurniveaus die onveranderd blijven op € 305/m<sup>2</sup>/jaar in de Leopoldswijk. De gemiddelde huren zijn ook stabiel aan +/- € 170/m<sup>2</sup>/jaar voor de Brusselse kantorenmarkt.

Wat de regionale markten betreft, heeft iedere markt behalve Mechelen (10.000 m<sup>2</sup>), waar Leasinvest haar succesvol business & co-working concept gelanceerd heeft, een achteruitgang opgetekend in Q2. Mechelen is inderdaad recent zeer gegeerd geworden bij co-working operatoren die willen genieten van de centrale ligging in Vlaanderen en op de Brussel-Antwerpen as, zowel als bij gebruikers die hun aanwezigheid op deze markt willen uitbreiden.

#### Investeringsmarkt: hoge volumes

Op heden werd € 994 miljoen geïnvesteerd in Brussel, een hoog volume dat voornamelijk werd ondersteund door een aantal belangrijke transacties. Gezien de interesse en de onderlinge competitie van investeerders groot blijven, zou 2018 de € 1,4 miljard die werd opgetekend in 2017 moeten overtreffen, gezien er nog belangrijke transacties in de pipeline zitten.

De topyields in Q2 bleven ongewijzigd op 4,40% en 3,65% voor op lange termijn verhuurde gebouwen. Er wordt echter verwacht dat ze nog verder dalen tot 4,25% gezien de hierboven vermelde grote interesse van en concurrentie tussen investeerders.

## Retailmarkt

### Verhuurmarkt: zwakke vraag

Na een teleurstellend eerste kwartaal, was de take-up relatief sterk in de loop van Q2 2018 met 113.000 m<sup>2</sup> die werden opgetekend. Nochtans is de vraag over het algemeen zwak en is er leegstand, voornamelijk in kleinere steden en in winkelgalerijen.

### Investeringsmarkt: ondersteund door verkopen van shoppingcenters

In totaal werden € 360 miljoen aan activa verhandeld op de retailmarkt in Q2, waardoor het totale volume voor het halfjaar € 1.300 miljoen bedraagt. Dit volume werd gestuurd naar een uitzonderlijk niveau ingevolge de verkopen van drie belangrijke shoppingcenters: W Shopping Centre (Woluwe Brussel), Rive Gauche in Charleroi, en Docks Brussel in Brussel. Deze centers werden verworven door internationale institutionele investeerders. Het acquisitievolume in andere vastgoedklassen ligt lager dan dat van voorgaande jaren.

Het aanscherpen van de yields voor topproducten lijkt zijn bodem bereikt te hebben gezien er verwacht wordt dat de rentevoeten voor obligaties opnieuw zullen stijgen. De topyields voor het winkelbaansegment blijven stabiel op 5,25%.

## Oostenrijk

### Investeringsmarkt: toename van retail

In de eerste jaarhelft van 2018 bereikte het totale investeringsvolume in Oostenrijks institutioneel vastgoed +/- € 2,3 miljard (-9% in vergelijking met 1H 2017).

Bijna 62% van het transactievolume werd opgetekend in Wenen, waar Leasinvest in 2017 investeerde in twee belangrijke retailparken in het Stadlau district.

Investeringen in Oostenrijks retailvastgoed vertegenwoordigden een substantieel hoge 38% van de totale investeringen, in vergelijking met slechts 12% en ca. 11% in respectievelijk 2016 en 2017.

In 1H 2018 bleven de top yields voor retailparken stabiel op 5,60%.

# Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille

## INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING BELGIË - GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG – OOSTENRIJK

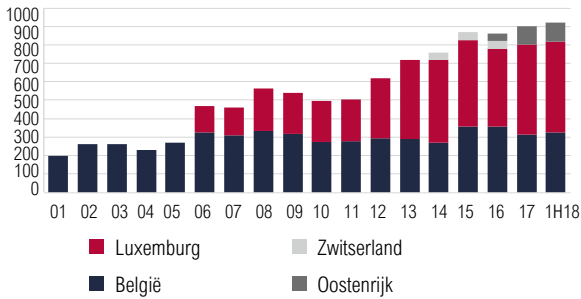
	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv RW	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement* obv RW (%)	Huurrendement* obv IW (%)	Bezettingsgraad (%)	Duration
Groothertogdom Luxemburg	492,14	500,31	53	34,56	7,02	6,91	96,18	3,75
België	290,86	297,87	32	18,53	6,37	6,22	89,63	4,32
Oostenrijk	104,16	106,76	11	5,52	5,30	5,17	100,00	6,61
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>887,16</b>	<b>904,94</b>	<b>96</b>	<b>58,61</b>	<b>6,61</b>	<b>6,48</b>	<b>94,44</b>	<b>4,19</b>
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Projecten België</b>	<b>34,68</b>	<b>35,55</b>	<b>4</b>	<b>0,00</b>				
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>921,84</b>	<b>940,49</b>	<b>100</b>	<b>58,61</b>				

## INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

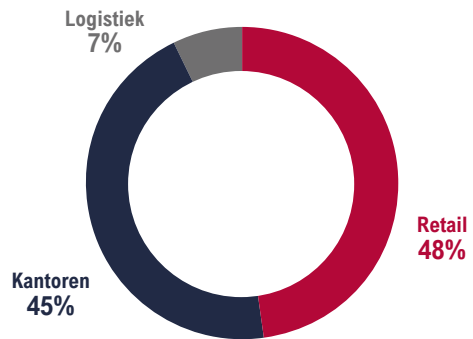
	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv RW	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement* obv RW (%)	Huurrendement* obv IW (%)	Bezettingsgraad (%)	Duration
<b>Retail</b>								
Retail Groothertogdom Luxemburg	287,36	290,39	31	19,84	6,90%	6,83%	96,58	3,86
Retail België	50,44	51,71	5	3,48	6,90%	6,73%	99,43	2,47
Retail Oostenrijk	104,16	106,76	11	5,52	5,30%	5,17%	100,00	6,61
<b>Totaal retail</b>	<b>441,96</b>	<b>448,86</b>	<b>48</b>	<b>28,84</b>	<b>6,53</b>	<b>6,43</b>	<b>97,53</b>	<b>4,35</b>
<b>Kantoren</b>								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	184,77	189,41	20	13,40	7,25%	7,07%	95,86	3,53
Kantoren Brussel	176,71	181,14	19	10,49	5,94%	5,79%	86,19	3,41
Kantoren rest van België	21,28	21,81	2	1,66	7,80%	7,61%	86,40	4,80
<b>Totaal kantoren</b>	<b>382,76</b>	<b>392,36</b>	<b>42</b>	<b>25,55</b>	<b>6,68</b>	<b>6,51</b>	<b>91,08</b>	<b>3,55</b>
<b>Logistiek/Semi-industrieel</b>								
Logistiek/Semi-industrieel België	42,43	43,21	5	2,90	6,83	6,71	95,29	11,32
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	20,01	20,51	2	1,32	6,60	6,44	93,29	4,51
<b>Totaal Logistiek/Semi-industrieel</b>	<b>62,44</b>	<b>63,72</b>	<b>7</b>	<b>4,22</b>	<b>6,76</b>	<b>6,62</b>	<b>93,51</b>	<b>9,13</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>887,16</b>	<b>904,94</b>	<b>96</b>	<b>58,61</b>	<b>6,61</b>	<b>6,48</b>	<b>94,44</b>	<b>4,19</b>
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>887,16</b>	<b>904,94</b>	<b>96</b>					
Projecten België	34,68	35,55	4					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>921,84</b>	<b>940,49</b>	<b>100</b>					

## EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE O.B.V. DE REËLE WAARDE

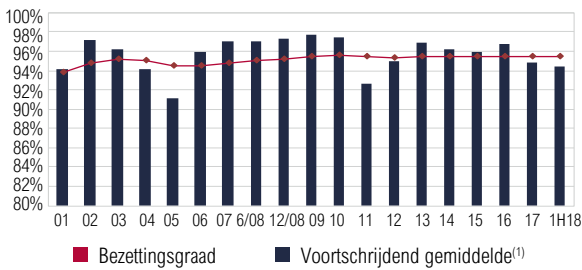
In € miljoen



## AARD VAN DE ACTIVA

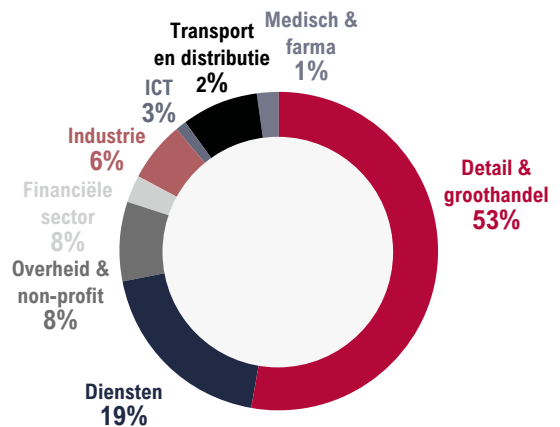


## BEZETTINGSGRAAD



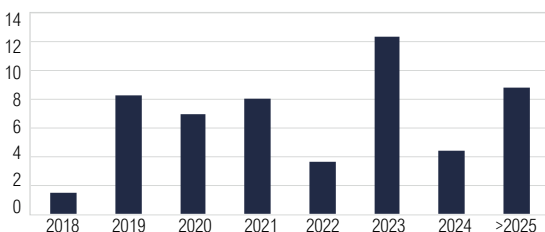
(1) Een voortschrijdend gemiddelde is een type gemiddelde waarde gebaseerd op een weging van de actuele bezettingsgraad en de voorgaande bezettingsgraden.

## TYPE HUURDERS



## HUURBREAKS (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID) EN CONTRACTUEEL VERZEKERDE INKOMSTEN

In € miljoen





# Conclusies van de vastgoedexpert<sup>1</sup>

ACTUALISATIE OP 30 JUNI 2018 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE

BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm. VA op 30 juni 2018 over te maken.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen die verondersteld werden juist te zijn.

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte markthuurwaarde met correcties voor de actualisering van het verschil tussen huidige en geschatte huuropbrengsten; en op basis van de vergelijkingspunten die beschikbaar waren op de datum van de schatting.


De waarden werden bepaald, rekening houdend met de huidige marktparameters.

Graag zouden wij uw aandacht willen vestigen op de volgende punten:

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk.
2. De bezettingsgraad<sup>2</sup> van het geheel (**inclusief de projecten**) bedraagt 92,06% (respectievelijk 82,94%, 96,18% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
3. De bezettingsgraad van het geheel (**exclusief de projecten**) bedraagt 94,44% (respectievelijk 89,63%, 96,18% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
4. De gewogen gemiddelde resterende duurtijd van de lopende huurcontracten is gelijk aan 16,74 kwartalen ofwel 4,19 jaren voor de hele portefeuille. Bij deze parameter werd geen rekening gehouden met de projecten en assets 'to be sold'.

5. Een totale **investeringswaarde** werd bepaald van € 940.484.000 (negenhonderdveertig miljoen vierhonderdvierentachtigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 333.411.000, € 500.313.000 en € 106.760.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.
6. Een totale **reële waarde** werd bepaald van € 921.836.000 (negenhonderdeenentwintig miljoen achthonderzesendertigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 325.537.000, € 492.142.000 en € 104.157.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten en assets 'to be sold') in termen van de investeringswaarde 6,23% (respectievelijk 5,56%, 6,91% en 5,18% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 6,36% (respectievelijk 5,69%, 7,02% en 5,30% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).



**GREGORY LAMARCHE**

Associate

Valuation & Advisory

In naam van Cushman & Wakefield



**KOEN NEVENS MRICS**

Managing Partner

In naam van Cushman & Wakefield

<sup>1</sup> De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield.

<sup>2</sup> De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met toekomstige (al dan niet reeds gekende) leegstand, noch met toekomstige (al dan niet getekende) nieuwe contracten. Dit cijfer wordt berekend aan de hand van de volgende formule: (de geschatte huurwaarde van alle verhuurde oppervlaktes)/(de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille).

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 21 augustus 2018.

Het halfjaarlijks verslag van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van Leasinvest Real Estate. De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

## GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1.000)	30/06/2018	30/06/2017
Huurinkomsten	27 858	28 084
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>27 858</b>	<b>28 084</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	76	21
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1 524	1 184
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1 524	-1 184
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-903	-992
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>27 031</b>	<b>27 113</b>
Technische kosten	-508	-750
Commerciële kosten	-371	-386
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-520	-915
Beheerskosten vastgoed	-2 555	-2 321
Andere vastgoedkosten	-222	-208
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-4 176</b>	<b>-4 580</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>22 855</b>	<b>22 533</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1 438	-1 515
Andere operationele opbrengsten en kosten	122	275
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>21 539</b>	<b>21 293</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-1 924
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25	3 693
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>21 564</b>	<b>23 062</b>
Financiële inkomsten	59	59
Netto interestkosten	-6 803	-7 348
Andere financiële kosten	-563	-539
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 690	565
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-1 617</b>	<b>-7 263</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>19 947</b>	<b>15 799</b>
Vennootschapsbelasting	-264	-204
Exit taks	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-264</b>	<b>-204</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>19 683</b>	<b>15 595</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
<b>Netto resultaat - aandeel Groep</b>	<b>19 683</b>	<b>15 595</b>

**ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN**

(in € 1.000)	30/06/2018	30/06/2017
Reserve voor eigen aandelen	0	281
Andere	0	71
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-601	8 624
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	7 672
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-601	16 648
Minderheidsbelangen		
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten - aandeel Groep	-601	16 648
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>19 082</b>	<b>32 243</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Globaal resultaat – aandeel Groep	19 082	32 243
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>19 683</b>	<b>15 595</b>
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-1 924
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25	3 693
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 690	565
<b>EPRA winst ◀</b>	<b>13 968</b>	<b>13 261</b>

RESULTATEN PER AANDEEL (1)	30/06/2018	30/06/2017
(in €)	(6 maanden)	(6 maanden)
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep (1)	3,86	6,53
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel	3,86	6,53
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep (1)	3,99	3,16
Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel	3,99	3,16
<b>EPRA Winst ◀ per aandeel</b>	<b>2,83</b>	<b>2,69</b>

(1) op basis van het aantal aandelen op afsluitdatum (30/06/2018).

**GECONSOLIDEERDE BALANS**

(in € 1.000)	30/06/2018	31/12/2017
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	1 015 949	979 104
Immateriële vaste activa	1	2
Vastgoedbeleggingen	903 996	885 151
Andere materiële vaste activa	922	354
Financiële vaste activa	93 190	75 757
Vorderingen financiële leasing	17 840	17 840
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
Uitgestelde belastingen - activa	0	0
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	20 937	20 189
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0
Handelsvorderingen	12 859	11 471
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 566	2 533
Kas en kasequivalenten	4 298	5 702
Overlopende rekeningen	1 214	483
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	1 036 886	999 293
<b>PASSIVA</b>		
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	376 595	382 206
<b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	376 595	382 206
Kapitaal	54 315	54 315
Uitgiftepremies	121 091	121 091
Inkoop eigen aandelen	-12	-12
Reserves	181 518	159 267
Nettoresultaat van het boekjaar	19 683	47 545
Wisselkoersverschillen	0	0
<b>II. MINDERHEIDSBELANGEN</b>	0	0
<b>VERPLICHTINGEN</b>	660 291	617 088
<b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	463 560	384 626
Voorzieningen	11	11
Langlopende financiële schulden	427 413	348 156
- Kredietinstellingen	328 693	251 168
- Andere	98 720	96 988
Andere langlopende financiële verplichtingen	33 364	33 696
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2 772	2 763
<b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	196 730	232 461
Voorzieningen	0	0
- Pensioenen	0	0
- Andere	0	0
Kortlopende financiële schulden	171 761	192 284
- Kredietinstellingen	30 061	24 053
- Andere	141 700	168 231
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	160
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13 290	28 193
- Exit taks	0	12 907
- Andere	13 290	15 286
Andere kortlopende verplichtingen	2 030	1 716
Overlopende rekeningen	9 650	10 108
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	1 036 886	999 293

**GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL**

(in € 1.000)	30/06/2018 (6 maanden)	30/06/2017 (6 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	5 702	20 768
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3 757	21 242
Nettoresultaat	19 683	15 595
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	1 397	5 527
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen</i>	-195	33
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	70	83
- Belastingen	-215	0
- Betaalde belastingen	-50	-50
<i>Andere niet-kas elementen</i>	-5 715	-4 258
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-25	-3 693
Toename (+)/ Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 690	-565
<i>Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</i>	7 307	9 752
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	1 924
Ontvangen dividenden	0	0
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	7 307	7 828
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-17 323	120
<i>Beweging van de activa</i>	-2 153	1 355
<i>Beweging van verplichtingen</i>	-15 170	-1 235
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31 711	-44 490
Investeringen	-31 711	-47 746
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-6 343	-40 834
Projectontwikkelingen	-11 793	-6 374
Immateriële en andere materiële vaste activa	-637	-91
Financiële vaste activa	-12 938	-447
Desinvesteringen	0	3 256
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	26 550	12 878
<i>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</i>	58 734	45 012
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	58 734	45 012
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen financiële opbrengsten	59	59
Betaalde financiële kosten	-7 550	-7 887
<i>Verandering in eigen vermogen</i>	-24 693	-24 306
Wijziging in reserves	0	-388
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	281
Dividend van het vorige boekjaar	-24 693	-24 199
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	4 298	10 398

## GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves			
			Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/17	54 315	121 091	5 431	27 956	-31 888	8
Uitkering slotdividend vorig boekjaar						
Transfert netto resultaat 2017 naar reserves				22 348		
Transfert historische herwaardering verkochte gebouwen				5 782		
Globaal resultaat van het boekjaar 2018 (6 maanden)					-601	
BALANS VOLGENS IFRS OP 30/06/18	54 315	121 091	5 431	56 086	-32 489	8

Eind juni 2018 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 376,60 miljoen (31/12/2017: € 382,21 miljoen) of € 76,3 per aandeel (31/12/2017: € 77,4).

De daling van het eigen vermogen in vergelijking met eind 2017 is toe te schrijven aan de dividenduitkering over 2017, die plaatsvond in mei 2018, ten belope van € 24,69 miljoen. Anderzijds was er een positief netto-resultaat over de eerste helft van 2018 van € 19,68 miljoen. Voorts was er een negatieve herwaardering van de derivaten die aangehouden worden in het kader van een effectieve dekking van € 0,60 miljoen. Deze herwaardering gebeurt rechtstreeks in het eigen vermogen conform IAS 39.

## TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

### 1 Presentatiebasis

Deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aangenomen voor gebruik in de Europese Unie. Deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten stemmen overeen met IAS 34, Tussentijdse Verslaggeving.

Bij de opstelling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten werd gebruik gemaakt van dezelfde boekhoudkundige standaarden en methodes zoals voor de financiële jaarrekening per 31 december 2017, zoals deze beschreven staan in bijlage 2 van de financiële staten in het Jaarlijks financieel verslag 2017, te raadplegen op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

Sinds 1 januari 2018 zijn twee nieuwe standaarden van toepassing: IFRS 9 (Financiële Instrumenten) en IFRS 15 (Opbrengsten uit contracten met klanten). Deze laatste standaard heeft geen impact op de financiële staten, in tegenstelling tot IFRS 9, waar wel een (beperkte) impact genoteerd wordt:

- De voor verkoop beschikbare financiële activa zullen niet langer via het eigen vermogen, maar via de resultatenrekening verwerkt worden. Op 30 juni 2018 werd zodoende een bedrag van € 4,7 miljoen opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het betreft de herwaardering van de participatie in Retail Estates. De historische herwaarderingsreserve van € 20,4 miljoen die opgebouwd werd tot en met 31 december 2017, maakt voortaan deel uit van de overgedragen resultaten en zal beschouwd worden als een niet-uitkeerbare reserve conform het GVV-KB.
- Er zijn geen materiële waardeverminderingen op financiële activa gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs. Zodoende werden nog geen kredietverliezen anticipatief erkend in de resultatenrekening per 30 juni 2018.

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
-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 Segmentrapportering

### VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- & VERLIESREKENING (GEOGRAFISCH)

(in € 1.000)

	België	
	30/06/2018	30/06/2017
(+) Huurinkomsten	8 363	11 518
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>8 363</b>	<b>11 518</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	76	
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1 071	555
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op einde van de huur		
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1 071	-555
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-597	-507
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7 842</b>	<b>11 011</b>
(-) Technische kosten	-229	-406
(-) Commerciële kosten	-178	-75
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-409	-819
(-) Beheerskosten vastgoed (1)	-2 298	-2 136
(-) Andere vastgoedkosten	-177	-106
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3 291</b>	<b>-3 542</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4 551</b>	<b>7 469</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-777	-797
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-314	29
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 460</b>	<b>6 701</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-1 924
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	52	4 176
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3 512</b>	<b>8 953</b>
(+) Financiële opbrengsten		
(-) Interestkosten		
(-) Andere financiële kosten		
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>3 512</b>	<b>8 953</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting		
(+/-) Exit taks		
<b>BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>3 512</b>	<b>8 953</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen		
Aandeelhouders van de groep		

(1) De beheerskosten vastgoed bestaan onder meer uit de fee betaald door Leasinvest Real Estate en haar Belgische dochtervennootschappen aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Van de totale fee betaald door Leasinvest Real Estate voor de eerste 6 maanden van boekjaar 2017 (€ 2,1 miljoen) heeft € 0,9 miljoen betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.



Luxemburg		Zwitserland		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
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 maanden)	30/06/2017 (6 maanden)
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
								0	-1 924
								25	3 693
								59	59
						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
								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

**VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (GEOGRAFISCHE SEGMENTERING)**

(in € 1.000)

	België	
	30/06/2018	31/12/2017
<b>ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa	1	2
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen, excl. financiële leasing)	307 696	293 404
Activa bestemd voor verkoop		0
Overige activa	116 877	105 200
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>424 574</b>	<b>398 606</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
Langlopende financiële schulden		
Kortlopende financiële schulden		
Overige verplichtingen		
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		

**SEGMENTATIE PER TYPE GEBOUW (VOORNAAMSTE KERNCIJFERS)**

De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie als de projectontwikkelingen.

Voor de berekening van de andere kerncijfers (de huurinkomsten, het rendement, de bezettingsgraad en de gewogen gemiddelde looptijd) komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking.

(in € 1.000)

	Retail		Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		TOTAAL	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives)	15 099	13 686	10 714	9 712	1 978	4 602	27 791	28 000
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	441 960	412 200	417 439	364 860	62 437	129 921	921 836	906 981
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	448 858	418 340	427 910	373 970	63 717	132 915	940 485	925 225
Bezettingsgraad	97,53%	98,00%	91,08%	84,00%	93,51%	95,50%	94,44%	91,80%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	6,53%	6,65%	6,68%	5,98%	6,76%	7,60%	6,61%	6,41%
Huurrendement (o.b.v. investeringsswaarde) van het segment	6,43%	6,55%	6,51%	5,83%	6,62%	7,45%	6,48%	6,29%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,35	4,80	3,56	3,20	9,13	7,70	4,19	4,50

Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
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 Netto huurresultaat

De huurinkomsten zijn licht gedaald tot € 27,9 miljoen ten opzichte van € 28,1 miljoen op 30 juni 2017. In 2017 werd een belangrijk deel van de logistieke portefeuille verkocht, alsook de Zwitserse gebouwen. Het ontbreken van deze huurinkomsten in 2018 werd nagenoeg volledig gecompenseerd door de aankoop in 2017 van de gebouwen Mercator (Luxemburg) en de beide retailpanden te Stadlau (Oostenrijk). De ontvangen coupon van het vastgoedcertificaat "Lux Airport" mocht eveneens als huurinkomst erkend worden, aangezien meer dan twee derden van de certificaten in handen zijn van LRE. Bij gelijkblijvende portefeuille 'like-for-like' blijven de huurinkomsten nagenoeg gelijk (- 0,05%).

(in € 1.000)	30/06/2018	30/06/2017
<b>Huurinkomsten</b>		
Huur	27 248	27 192
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-119	159
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	67	83
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	662	650
<b>TOTAAL</b>	<b>27 858</b>	<b>28 084</b>
<b>Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>27 858</b>	<b>28 084</b>

### 4 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

De reële waarde<sup>(1)</sup> van de directe vastgoedportefeuille is gestegen en bedraagt € 921,8 miljoen eind juni 2018 t.o.v. € 903,0 miljoen eind december 2017.

(in € 1.000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen		Totaal vastgoedbeleggingen	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
<b>SALDO PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>830 751</b>	<b>756 402</b>	<b>54 400</b>	<b>30 663</b>	<b>885 151</b>	<b>787 065</b>
Investeringsen	6 518	13 068	12 186	15 528	18 704	28 596
Desinvesteringsen		0			0	0
Wisselkoerseffecten		0			0	0
Verwervingen van vastgoed		112 118			0	112 118
Overdracht van/naar andere posten	32 744	-60 833	-32 744		0	-60 833
Stijging/(daling) van de reële waarde	-702	9 996	842	8 209	140	18 205
<b>SALDO PER EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>869 311</b>	<b>830 751</b>	<b>34 684</b>	<b>54 400</b>	<b>903 995</b>	<b>885 151</b>

(1) Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedgeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

Vorderingen financiële leasing		Totaal vastgoedbeleggingen en vorderingen financiële leasing		Activa bestemd voor verkoop		Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing & activa bestemd voor verkoop	
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

Volgende tabel geeft een overzicht van de toegepaste waarderingstechnieken per activaklasse alsook de voornaamste gebruikte variabelen:

Activa klasse	Reële waarde 30/06/2018 (€ 1000)	Waarderingstechniek	Belangrijkste inputs	30/06/2018 Min-Max (gewogen gemiddelde)
Retail (Groothertogdom Luxemburg & België)	337 800	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) Vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap. voet	a) [8,35 €/m <sup>2</sup> - 19,93 €/m <sup>2</sup> ] b) [13,17 €/m <sup>2</sup> ] c) [5,60% - 7,15%] d) [6,22%]
Retail Zwitserland	0	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) Vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap. voet	a) [19 €/m <sup>2</sup> -> 23€/m <sup>2</sup> ] b) [5,8% -> 6,4%]
Retail Oostenrijk	104 160	DCF (discounted cash flow)	a) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b) Kapitalisatievoet vork c) Kapitalisatievoet berekening terminale waarde na 10j. d) Gem. gewogen kap. voet	a) [9,88 €/m <sup>2</sup> ] b) [5,02% - 5,72%] c) [5,36%]
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	184 770	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) Vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap. voet	a) [23,42 €/m <sup>2</sup> - 39,99 €/m <sup>2</sup> ] b) [29,93 €/m <sup>2</sup> ] c) [5,15% - 8,65%] d) [6,6%]
Kantoren België	197 990	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) Vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Kapitalisatievoet vork d) Gem. gewogen kap. voet	a) [9,77 €/m <sup>2</sup> - 11,76 €/m <sup>2</sup> ] b) [10,83 €/m <sup>2</sup> ] c) [5,60% - 9,00%] d) [7,22%]
Logistiek	62 440	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a) Vork GHW b) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde c) Gemiddelde discontovoet d) Economische levensduur	a) [3,35 €/m <sup>2</sup> - 16,88 €/m <sup>2</sup> ] b) [4,82 €/m <sup>2</sup> ] c) 7,32% d) 30 jaar
Projecten België	34 680	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b) Kapitalisatievoet c) Geschatte bouwtermijn	a) 20,75 €/m <sup>2</sup> b) 5,15% c) 15 à 18 maand
Totaal vastgoedbeleggingen	921 840			

De verwachte lange-termijn inflatie toegepast in de waarderingstechnieken bedraagt 1,25%.

Op basis van de balans 30 juni 2018 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van € - 14,3 miljoen op het nettoresultaat en van € - 2,89 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad, gecombineerd met een toename van de schuldgraad met 0,83% (nl. van 59,31% tot 60,14%) bij een veronderstelde constante kredietopname.

Op basis van dezelfde balans zou een daling van de gemiddelde ERV met 10% een impact hebben van ongeveer € - 92,2 miljoen op het nettoresultaat, wat overeenkomt met € - 18,7 op de intrinsieke waarde per aandeel. Dit zou bij constante kredietopnames leiden tot een toename van de schuldgraad met 4,42% (nl. van 59,31% tot 63,73%).

## 5 Informatie betreffende de financiële schuld

Op 30/06/2018 zijn de financiële schulden ten belope van € 58,7 miljoen toegenomen in vergelijking met eind 2017. Deze stijging is te verklaren door de dividenduitkering van mei 2018 (€ 24,7 miljoen), de investering in de kapitaalverhoging van Retail Estates in april 2018 (€ 12,9 miljoen) en de betaling van de exit taks die nog verschuldigd was over de fusie van T&T Koninklijk Pakhuis NV met LRE die plaatsvond eind 2016 (€ 12,9 miljoen). Daarnaast waren er ook nog de lopende investeringen in de projecten (Montoyer 63 en Treesquare) die ervoor zorgden dat meer kredieten opgenomen dienden te worden.

De rubriek andere leningen omvat voor € 98,7 miljoen de door Leasinvest Real Estate in 2013 geplaatste obligatieleningen.

De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 98,7 miljoen obligatieleningen en € 141,7 miljoen commercial paper) bedragen eind juni 2018 € 552 miljoen (eind 2017: € 552 miljoen).

## 6 Berekening en verdere toelichting bij de schuldgraad

Ingevolge artikel 24 van het KB van 13 juli 2014 dient de Openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap (OGVV) indien de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevatten, overeenstemmen met die van de boekhouding van de OGVV.

De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de OGVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

### Schuldgraad overzicht

Zoals toegelicht in onderstaande tabel is de schuldgraad van Leasinvest Real Estate historisch doorgaans onder de 50% gebleven tot en met 2011, maar vanaf 2012 werd de drempel van 50% overschreden als gevolg van het uitgevoerde investeringsprogramma van de afgelopen jaren (meer bepaald in het kader van de ontwikkeling en latere verkoop van het kantoorgebouw Bian in Luxemburg, de investering in de vastgoedcertificaten uitgegeven door Porte des Ardennes Schmiede SA en Porte des Ardennes Pommerlach SA ter herfinanciering van de shoppingcenters Knauf gelegen in Schmiede en in Pommerloch, de aankoop van het gebouw Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis, de ontwikkeling van het opgeleverde project Royal20, de aankoop van het gebouw Mercator, de aankoop van de panden te Stadlau en de bijkomende investering in de GVV 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%
											(•)	(•)	(•)	(•)

(•) Afsluiting per 30/06

In de loop van de eerste helft van het boekjaar 2018 is de schuldgraad gestegen van 57,14% per einde 2017 naar 59,31% op 30 juni 2018. Dit is vooral te wijten aan de dividenduitkering van € 24,7 miljoen die plaatsvond in mei 2018, waardoor de balans op 30 juni louter omwille van de timing steeds een hogere schuldgraad vertoont. In mindere mate droegen ook de verdere investering in Retail Estates van april 2018 en de lopende investeringen in de projecten Montoyer 63 en Treesquare bij tot de hogere schuldgraad.

### Evolutie van de schuldgraad op lange termijn

De Raad van Bestuur beschouwt een schuldgraad van maximum 50%-55% als zijnde optimaal en in het belang van de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate en dit zowel naar rendement, nettoresultaat per aandeel als het temperen van het liquiditeits- en solvabiliteitsrisico.

Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en die wordt eventueel niet weerhouden indien ze éénzijdig de schuldgraad te negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de schuldgraad van 59,31% op 30 juni 2018 heeft Leasinvest Real Estate een proportioneel investeringspotentieel op basis van schuld-financiering ten belope van € 168,5 miljoen zonder hierbij de schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 20,3 miljoen zonder de schuldgraad van 60% te overschrijden.

## Evolutie van de schuldgraad op korte termijn

Elk kwartaal wordt voor de Raad van Bestuur, naar aanleiding van de voorstelling van het budget, de projectie van de schuldgraad gemaakt in functie van de geschatte resultaten en de geplande aan- en verkopen. Op basis van die elementen wordt een projectie gemaakt per einde 2018. Rekening houdend met het lopende investeringsprogramma (bv het project Montoyer 63, maar even goed geplande renovaties aan andere gebouwen binnen de rubriek "vastgoedbeleggingen") en het te verwachten resultaat over de tweede jaarhelft van 2018, wordt de schuldgraad verwacht licht te dalen ten opzichte van einde juni 2018.

## Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft een directe impact op de schuldgraad.

Op vandaag zijn er geen indicaties van sterk negatieve evoluties in de markt. Door de diversificatie van de portefeuille van Leasinvest Real Estate zowel naar activa toe als geografisch is het risico ook getemperd.

Indien er zich toch substantiële waardedalingen zouden voordoen in de vastgoedportefeuille die de schuldgraad van de GVV boven 65% doen uitstijgen kan Leasinvest Real Estate overgaan tot het verkopen van een aantal van haar panden om aan de situatie te remediëren.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat er geen bijkomende maatregelen nodig zijn teneinde te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zal uitstijgen.

## 7 Bepaling van de reële waarde van activa en passiva per niveau

Activa en Passiva die na hun initiële boeking gewaardeerd worden aan reële waarde, kunnen worden voorgesteld in drie niveaus (1-3) die elk met een niveau van observeerbaarheid van de reële waarde overeenkomen:

- **Niveau 1** waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- **Niveau 2** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- **Niveau 3** waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

In concreto doet de vennootschap voor de waardering van de kredieten beroep op vergelijkbare marktgegevens zoals een benadering van de toegepaste referentievoet en een benadering van de evolutie van de kredietmarge op basis van recente vergelijkbare observaties.

Met betrekking tot de afgeleide instrumenten werden de waarderingen van de diverse bancaire tegenpartijen overgenomen, zodat een uitgebreide beschrijving van de gegevens, zoals vereist onder niveau 3, niet mogelijk is. Echter werden deze instrumenten onder niveau 2 geclassificeerd gezien we een CVA of een DVA berekenen op deze ontvangen waarderingen en dit op basis van gegevens die een benadering zijn van het onderliggende kredietrisico. De waardering van de private obligatie is op basis van een benadering van een observeerbare CDS spread en de evolutie van de overeenkomstige Euribor referentievoet.

De financiële leasing wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow benadering.



**Fair value disclosures:**

Er zijn geen transfers tussen rubrieken in 2018 in vergelijking met 31/12/2017.

per 30 juni 2018 (in € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde	boekwaarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	90 982	1 203		92 185	92 185
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomdekkingen			0	0	0
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindexeringen		841		841	841
Vorderingen financiële leasing			17 841	17 841	17 841
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen		12 859		12 859	12 859
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		2 566		2 566	2 566
Kas en kasequivalenten	4 298			4 298	4 298
Overlopende rekeningen		1 214		1 214	1 214
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		330 859		330 859	328 391
- Andere	77 728	21 221		98 949	97 857
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		33 364		33 364	33 364
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		30 061		30 061	30 061
- Andere		141 700		141 700	141 700
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen					
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Exit taks					
- Andere		13 290		13 290	13 290
Andere kortlopende verplichtingen		2 031		2 031	2 031

per eind 2017 (in € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde	boekwaarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	73 344	1 203		74 547	74 547
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroombekkingen					
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindexeringen		1 584		1 584	1 584
Vorderingen financiële leasing			17 841	17 841	17 841
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen		11 471		11 471	11 471
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		2 533		2 533	2 533
Kas en kasequivalenten	5 702			5 702	5 702
Overlopende rekeningen		482		482	482
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		252 569		252 569	251 168
- Andere	77 535	20 374		97 909	96 266
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		33 696		33 696	33 696
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		24 322		24 322	24 503
- Andere		168 231		168 231	168 231
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		160		160	160
Handelsschulden en andere kortlopende schulden					
- Exit taks					
- Andere		15 286		15 286	15 286
Andere kortlopende verplichtingen		1 716		1 716	1 716

## 8 Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/2018-30/06/2018

In de loop van juli en augustus 2018 werden 2 kredieten verlengd:

- Een kredietlijn aan vlottende rente van € 15 miljoen met initiële einddatum in augustus 2018 werd verlengd tot augustus 2023 aan interessantere voorwaarden;
- Een vastrentend krediet van € 10 miljoen met initiële einddatum in augustus 2020 werd verlengd tot augustus 2023 aan een lagere vaste rentevoet.

Beide verlengingen zullen ertoe leiden dat de financieringskosten verder zullen dalen.

## 9 Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/2018-30/06/2018 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

## 10 Risico's en onzekerheden

Met betrekking tot de risico's en onzekerheden refereert het management naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 en meer bepaald naar p 5-17.

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS VAN LEASINVEST REAL ESTATE COMM. VA OVER DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2018

### Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2018, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de geconsolideerde kasstroomtabel voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 1.036.886 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2018 van € 19.683 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

### Reikwijdte van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit." Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat om zekerheid te verkrijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle aan het licht zouden komen. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.

### Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten niet in alle van materieel zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie

Brussel, 21 augustus 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba  
Commissaris  
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens\*  
Vennoot

\* Handelend in naam van een bvba

# Bijlage I: Reconciliatietabellen gehanteerde EPRA APMs per 30/06/2018<sup>1</sup>

EPRA Winst ◀ (€ 1.000)	30/06/2018	30/06/2017
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	19 683	15.595
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	3,99	3,16
Correcties om de EPRA Winst ◀ te berekenen	-5 715	-2.334
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-25	-3.693
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	1.924
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-5 690	-565
EPRA Winst ◀	13 968	13.261
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4.938.870
EPRA Winst ◀ per aandeel (in €)	2,83	2,69

EPRA NAW ◀ (€ 1 000)	30/06/2018	31/12/2017
NAW volgens de financiële staten	376 595	382 206
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	76,3	77,4
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	32 523	32 630
EPRA NAW ◀	409 118	414 836
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
EPRA NAW ◀ per aandeel (in €)	82,8	84,0

EPRA Triple Netto Actief Waarde ◀ (€ 1 000)	30/06/2018	31/12/2017
EPRA NAW ◀	409 118	414 836
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-32 523	-32 630
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-3 893	-1 245
EPRA NNAW ◀	372 702	380 961
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4 938 870	4 938 870
EPRA NNAW ◀ per aandeel (in €)	75,5	77,1

<sup>1</sup> Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA Netto Initieel Rendement ◀ (NIR) en EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement ◀ (aangepast NIR) (€ 1 000)		30/06/2018	31/12/2017
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		921 836	902 994
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-34 683	-54 400
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		887 153	848 594
Impact RW van geschatte mutatierechten en-kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	-518
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		18 648	7 598
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B	905 801	855 674
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		58 620	56 892
Vastgoedkosten geannualiseerd		-8 896	-12 253
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A	49 724	44 639
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		129	293
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C	49 853	44 932
EPRA NIR ◀	A/B	5,49%	5,22%
EPRA Aangepast NIR ◀	C/B	5,50%	5,25%

EPRA Huurleegstand ◀ (€ 1.000)		30/06/2018			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )		163 581	132 831	188 733	485 145
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	2,41	0,22	0,71	3,34
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	27,06	4,18	29,07	60,31
EPRA Huurleegstand ◀	A/B	8,91%	5,26%	2,44%	5,54%

EPRA Huurleegstand ◀ (€ 1.000)		31/12/2017			
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )		163 581	132 831	188 733	485 145
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	1,90	0,26	0,53	2,69
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	24,03	4,13	23,57	51,73
EPRA Huurleegstand ◀	A/B	7,91%	6,30%	2,25%	5,20%

EPRA kostratio ◀ (€ 1.000)		30/06/2018	31/12/2017
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-903	-3 213
Vastgoedkosten		-4 176	-9 922
Algemene kosten van de vennootschap		-1 438	-2 913
Andere operationele kosten en opbrengsten		122	-453
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-6 395	-16 501
Directe leegstandskosten		520	1 226
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-5 875	-15 275
Huurinkomsten	C	27 858	56 892
EPRA Kostratio ◀ (inclusief directe leegstand)	A/C	-22,96%	-29,00%
EPRA Kostratio ◀ (exclusief directe leegstand)	B/C	-21,09%	-26,85%

## Bijlage II: Reconciliatietabellen gehanteerde overige APMs per 30/06/2018<sup>1</sup>

Resultaat op de portefeuille ◀ (€ 1 000)	30/06/2018	30/06/2017
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-1.924
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	268	3.693
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-243	0
Resultaat op de Portefeuille ◀	25	1.769

Nettoresultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel) ◀	30/06/2018	30/06/2017
Nettoresultaat - aandeel groep ◀ (€ 1000)	19 683	15.595
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4.938.870
Nettoresultaat - aandeel groep per aandeel ◀	3,99	3,16

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel) ◀	30/06/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000)	376 595	382 206
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 938 870
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel ◀	76,3	77,4

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel) ◀	30/06/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap (€ 1000)	376 595	382 206
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	940 484	921 141
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000)	921 836	902 994
Vershil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000)	18 648	18 147
TOTAAL	395 243	400 353
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4 938 870
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel ◀	80,0	81,1

<sup>1</sup> Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like) ◀	30/06/2018 vs. 30/06/2017	30/06/2017 vs. 30/06/2016
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	27 842	28 170
Uit te sluiten variaties 2016 - 2017	83	1 230
- Variaties als gevolg van acquisities	3 878	1 410
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-3 795	-180
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	27 911	27 842
Variatie like for like ◀ (€ 1000)	-14	-1 558
Variatie like for like ◀ (%)	-0,1%	-5,5%

Gemiddelde financieringskost ◀ in %	30/06/2018	31/12/2017
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-14 616	-14 905
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-976	-1 127
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-15 592	-16 032
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	559 500	536 071
Gemiddelde financieringskost ◀ in %	2,79%	2,99%

Globaal resultaat - aandeel groep ◀ (bedrag per aandeel)	30/06/2018	30/06/2017
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	19 683	15.595
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-601	16.648
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	-601	8.624
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	7.672
Variatie in de reserve voor eigen aandelen	0	281
Overige	0	71
Globaal resultaat - aandeel groep ◀	19 083	32.243
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4 938 870	4.938.870
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel ◀	3,86	6,53

# Identiteitskaart Leasinvest Real Estate

<b>Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht</b>	Leasinvest Real Estate Comm. VA
<b>Rechtsvorm</b>	Commanditaire vennootschap op aandelen
<b>Maatschappelijke zetel</b>	Lenniksebaan 451, 1070 Brussel, België
<b>Administratieve zetel</b>	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België
<b>Contactinformatie</b>	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
<b>E-mail</b>	investor.relations@leasinvest.be
<b>Web</b>	<a href="http://www.leasinvest.be">http://www.leasinvest.be</a>
<b>RPR</b>	Brussel
<b>BTW</b>	BE 0436.323.915
<b>Oprichtingsdatum</b>	8 juni 1999, publicatie BS 26 juni 1999 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330) 6 november 2014, publicatie BS 3 december 2014 (omvorming tot gereguleerde vastgoedvennootschap) nr. 20141203-14216372
<b>Duur</b>	Onbepaalde duur
<b>Boekjaar</b>	1 januari – 31 december
<b>Notering</b>	Euronext Brussels, BEL Mid
<b>Liquidity provider</b>	Bank Degroof Petercam
<b>Financiële dienstverlening</b>	Hoofdbetaalagent Bank Delen
<b>Commissaris</b>	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor <b>Joeri Klaykens</b>
<b>Vastgoedexperten</b>	Cushman & Wakefield – Stadim – Oerag – de Crombrughe & Partners
<b>Toezicht</b>	FSMA



## Financiële kalender

22/08/2018	Halfjaarlijks financieel verslag 2018
19/11/2018	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2018)
20/02/2019	Bekendmaking jaarresultaten 2018 (31/12/2018)
29/03/2019	Jaarlijks financieel verslag 2018
20/05/2019	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2019)
20/05/2019	Jaarvergadering aandeelhouders
27/05/2019	Betaalbaarstelling dividend
21/08/2019	Halfjaarlijks financieel verslag 2019

## Contact investor relations



Leasinvest Real Estate Management NV

**MICHEL VAN GEYTE**

CEO

T +32 3 238 98 77

E [investor.relations@leasinvest.be](mailto:investor.relations@leasinvest.be)

[www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)

Dit halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op:  
[www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be) - investor relations - verslagen - halfjaarresultaten.

U kan een gedrukt exemplaar aanvragen via registratie op [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).





Maatschappelijke zetel  
The Crescent  
Lenniksebaan 451  
BE-1070 Brussel

Administratieve zetel  
Schermerstraat 42  
BE-2000 Antwerpen  
T +32 3 238 98 77  
F +32 3 237 52 99  
E [investor.relations@leasinvest.be](mailto:investor.relations@leasinvest.be)  
W [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be)



RPR: 0436.323.915  
ISIN code BE0003770840  
LEI 549300BPHBCHEODTG670