

Halfjaarlijks financieel verslag

2013

Gereguleerde informatie
(onder embargo tot 26/08/13 om 7.30u)

PARKING

MARKET



Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert voornamelijk in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, retail en logistieke gebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussels en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 337 miljoen (waarde 23 augustus 2013).

Verklaring verantwoordelijke personen

overeenkomstig artikel 12, §2
van het KB van 14/11/07

De heer J. L. Appelmans, 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.

Jean-Louis Appelmans

Vaste vertegenwoordiger

Leasinvest Real Estate Management NV

Schermersstraat 42

BE-2000 Antwerpen

Statutaire zaakvoerder

Kerncijfers

Vastgoedpatrimonium⁽¹⁾

	30/06/13	31/12/12
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) ⁽²⁾	598.082	617.763
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates ⁽³⁾ (€ 1.000) ⁽²⁾	637.170	649.254
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) ⁽⁴⁾	611.271	633.301
Huurrendement obv reële waarde ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	7,36%	7,30%
Huurrendement obv investeringswaarde ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	7,20%	7,14%
Bezettingsgraad ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	95,92%	94,90%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,36	4,9

- 1 De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder IFRS 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.
- 3 De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 30/06/13.
- 4 De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- 5 Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winssinger en Vennoten / Stadim.
- 6 Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de activa bestemd voor verkoop.
- 7 De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

De gegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen op rapporteringsdatum, namelijk voor 2013: 4.938.870, naar aanleiding van de publieke kapitaalverhoging eind juni 2013, en voor 2012: 4.012.832.

Algemene informatie

	30/06/13	31/12/12
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	318.327	256.005
Netto actief aandeel groep per aandeel ⁽¹⁾	64,5	63,8
Netto actief aandeel groep per aandeel obv investeringswaarde ⁽¹⁾	67,1	67,7
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA ⁽¹⁾⁽²⁾	68,5	70,6
Totaal activa (€ 1.000)	655.529	667.026
Financiële schuld	298.836	364.409
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/2010)	47,12%	56,19%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,36	2,64
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	3,16%	3,04%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,74	5,43

- 1 Netto-actief conform IFRS is voor uitkering van het dividend. Netto-actief per aandeel wordt berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.
- 2 Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op vastgoedbevaks en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Zij worden evenmin geauditeerd.

Kernresultaten

(in € 1.000)	30/06/13	30/06/12
Huurinkomsten (€ 1.000)	20.828	17.795
Netto huurresultaat per aandeel	4,22	4,43
Netto courant resultaat (€ 1.000) ⁽¹⁾	10.291	9.832
Netto courant resultaat per aandeel	2,08	2,45
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	12.970	8.738
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	2,63	2,18
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	20.301	3.207
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel	4,11	0,80

1 Het 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.

Bijlage: Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties.
Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)

(in € 1.000)	30/06/13	30/06/12
NAW volgens de financiële staten	318.327	249.467
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	64,5	62,2
Uit te sluiten		
(i) Netto verplichting reële waarde van de financiële instrumenten	19.813	19.914
EPRA NAW	338.140	269.381
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	4.938.870	4.012.832
EPRA NAW per aandeel (in €)	68,5	67,1

Inhoud



*Verklaring
verantwoordelijke personen*

Kerncijfers

Tussentijds beheersverslag 6

Leasinvest Real Estate op de beurs 10

Vastgoedverslag 12

Marktinformatie 12

Samenstelling & analyse
van de vastgoedportefeuille 14

Schattingsverslag 17

Verkorte financiële staten 18

Verslag van de commissaris 35



Tussentijds beheersverslag

HIGHLIGHTS EERSTE JAARHEFT 2013

- Succesvolle publieke kapitaalverhoging van € 60,7 miljoen
- Toename huurinkomsten met 17% tot € 20,8 miljoen (2012: € 17,8 miljoen)
- Toename operationeel resultaat met 35% tot € 17,5 miljoen (2012: € 13 miljoen)
- Toename netto resultaat met € 4,2 miljoen of 48% en bedraagt € 13 miljoen (dividend Retail Estates voor € 1,7 miljoen werd in Q3 toegekend in tegenstelling tot in 2012 (Q2: € 1,1 miljoen) en zit niet vervat in het netto resultaat van de eerste jaarheft van 2013)

1 ACTIVITEITENVERSLAG PERIODE 01/01/13- 30/06/13

1.1 Financieringen

Publieke kapitaalverhoging van € 60.655.489

De zaakvoerder van Leasinvest Real Estate is begin juni overgegaan tot een succesvolle kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met naleving van het voorkeurrecht van Leasinvest Real Estate voor een bedrag van € 60.655.489 (inclusief uitgiftepremie) en dit door middel van een openbare aanbieding van 926.038 nieuwe aandelen tegen € 65,50. Het totaal aantal aandelen bedraagt hierdoor eind juni 4.938.870 in vergelijking met 4.012.832 eind 2012.

De inschrijvingsperiode liep van 5 juni 2013 tot en met 19 juni 2013 en werd na verkoop van de scrips volledig onderschreven.

De opbrengst van de kapitaalverhoging, gecombineerd met het beschikbare bedrag op de bestaande kredietlijnen, zal Leasinvest Real Estate toelaten om bijkomende belangrijke investeringen te financieren en te concretiseren. Tevens kan Leasinvest Real Estate hierdoor haar balansstructuur versterken wat tot een grotere flexibiliteit leidt om in te spelen op toekomstige interessante investeringskansen en haar moet toelaten om haar verdere groei te ondersteunen. De opbrengst van de kapitaalverhoging zal niet worden aangewend om bankfinanciering structureel terug te betalen.

Nieuwe en verlengde kredietlijnen

Zoals beschreven in het financieel verslag met betrekking tot 2012 werd er begin 2013

- een bijkomend vastrentend krediet afgesloten voor € 10 miljoen eindigend in januari 2021 bij een bijkomende financiële instelling;
- daarnaast werd er een bijkomend krediet (vlottende rente) afgesloten voor € 25 miljoen bij een bestaande financiële instelling voor een looptijd van 5 jaar tot eind 2018;
- twee kredieten welke vervielen in 2013 voor € 43 miljoen werden verlengd en uitgebreid tot € 55 miljoen.

In het tweede kwartaal van 2013 werd het in het jaar verval-lende krediet van € 30 miljoen voor € 15 miljoen verlengd voor 5 jaar tot 2018, bijgevolg zijn alle kredieten welke vervallen in 2013 verlengd.

Tevens werd bij dezelfde instelling een krediet voor € 20 miljoen welke verviel in 2014 anticipatief verlengd tot 2017.

Succesvolle publieke kapitaalverhoging van

€ 60,7 miljoen

1.2 Verkopen

Verkoop kantoorgebouw Pasteur in het Groothertogdom Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA, een 100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate Comm. VA, heeft op 11/03/2013 een kantoorgebouw van 4.928 m² gelegen op de Avenue Pasteur in het Limpertsberg District in de Stad Luxemburg verkocht aan één van de vastgoedfondsen van de Duitse investeringsmaatschappij aik Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH voor een bedrag van ongeveer € 19,5 miljoen, wat overeenstemt met de reële waarde van het gebouw. De opbrengst van deze verkoop zal geherinvesteerd worden in de ontwikkeling van het recent aangekocht Hotel Rix gelegen aan de Boulevard Royal in Stad Luxemburg.

Verkoop logistiek gebouw in Nossegem

Begin januari 2013 werd het voorste gedeelte van de Vierwindensite (gelegen te Nossegem) verkocht aan Immobilière ASCO NV voor een netto bedrag van € 3 miljoen. Op deze verkoop werd een beperkte meerwaarde gerealiseerd.

Verkoop resterende twee verdiepingen in gebouw Mercure in het Groothertogdom Luxemburg

Leasinvest Immo Lux SA heeft eind april en begin mei voor een nettobedrag van € 1,9 miljoen de twee resterende verdiepingen verkocht van het in mede-eigendom aangehouden kantoorgebouw "Mercure" (gelegen aan de avenue de la Gare in Stad Luxemburg).

Op deze verkoop werd een meerwaarde van € 600 duizend gerealiseerd.

Toename huurinkomsten met **17%** tot
€ 20,8 miljoen

2 GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PERIODE 01/01/13-30/06/13

De eerste jaarhelft van 2013 ligt voor Leasinvest Real Estate in lijn met de verwachtingen en de in 2012 gerealiseerde investeringen hebben een positieve bijdrage geleverd aan de resultaten per 30 juni 2013. De eerste jaarhelft werd dan ook gekenmerkt door de succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging, de verdere negotiatie in enkele investeringsdossiers en de verkoop van enkele gebouwen die kaders in de verdere concretisering van de strategie.

De huurinkomsten van Leasinvest Real Estate over het eerste semester van 2013 zijn met 17% (+ € 3.033 duizend) toegenomen en bedragen € 20.828 duizend in vergelijking met € 17.795 duizend voor het eerste semester van 2012.

Deze evolutie is hoofdzakelijk een gevolg van de bijdrage van 6 maanden inkomsten van het Knauf Shopping Center te Schmiede en van het Rijksarchief te Brugge. (+€ 2.840 duizend), gecompenseerd door de mindere inkomsten in gevolge de gerealiseerde verkopen (-€ 484 duizend).

Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten

(excl. huurkortingen) toe met 7,4% of € 1.300 duizend in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is licht gedaald tot 4,36 jaar in vergelijking met 4,9 jaar eind 2012.

De bruto huurrendementen zijn toegenomen in vergelijking met eind 2012 en bedragen 7,36% (eind 2012: 7,30%) op basis van de reële waarde en 7,20% (eind 2012: 7,14%) op basis van de investeringswaarde.

De bijkomende verhuringen in het business center The Crescent te Anderlecht en in enkele andere panden dragen bij tot een licht hogere bezettingsgraad (95,92%) in vergelijking met eind 2012 (94,9%) van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur.

De reële waarde van de directe vastgoedportefeuille bedraagt € 598 miljoen eind juni 2013 t.o.v. € 617,8 miljoen eind december 2012.

De daling wordt verklaard door de verkoop van het gebouw Pasteur en een logistiek pand te Nossegem in het eerste



© Artitec Fotografie - Zele

Rijksarchief, Brugge.

trimester van 2013 (€ -21,7 miljoen), welke twee panden eind 2012 reeds werden voorgesteld onder de rubriek activa bestemd voor verkoop. Daarnaast werden ook de resterende verdiepingen in het pand Mercure gelegen te Luxemburg verkocht (€ -1,2 miljoen). Op de verkoop van deze panden werd een meerwaarde gerealiseerd van € 1.103 duizend (boven de reële waarde). Er werden eind juni 2013 3 panden voorgesteld onder de rubriek activa bestemd voor verkoop voor € 11,3 miljoen, waarvan de verkoop verwacht wordt in het derde trimester van 2013.

Eind juni heeft Leasinvest Real Estate ingetekend op de publieke kapitaalverhoging van Retail Estates ten belope van de uitoefening van haar voorkeurrechten en 145.721 aandelen verworven tegen € 49,75 per aandeel zijnde in totaal € 7.249 duizend. Bijgevolg is het aandeel van Leasinvest in het kapitaal van Retail Estates ongewijzigd gebleven op 10%. Deze nieuwe aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging geven recht op een volledig dividend.

Toename operationeel resultaat met **35%** tot
€ 17,5 miljoen

De financiële resultaten over het eerste semester werden beïnvloed door positieve variaties, ingevolge de verwachte stijging van de rentevoeten, in de reële waarde van de renteindexeringen (€ 808 duizend) t.o.v. negatieve variaties over het eerste semester van verleden jaar (€ -1.123 duizend), maar omvatten niet het dividend van Retail Estates. Het dividend over het boekjaar 2012/2013 ten belope van € 1,7 miljoen (€ 0,34 per aandeel) werd in tegenstelling tot vorig jaar niet opgenomen in de resultaten per 30 juni 2013, gezien de algemene vergadering van Retail Estates die het dividend bekrachtigt, plaatsvond begin juli 2013. Per einde juni 2012 werd het dividend (€ 1.116 duizend) wel opgenomen in de resultaten.

Op het einde van het eerste semester van het boekjaar 2013 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 318,3 miljoen (31/12/12: € 256,01 miljoen).

Het netto courant resultaat van het eerste semester bedraagt € 10,3 miljoen (hetzij € 2,08 per aandeel), in vergelijking met een netto courant resultaat van € 9,8 miljoen (hetzij € 2,45 per aandeel op basis van het aantal aandelen op de desbetreffende rapporteringsdatum) voor de vergelijkbare periode vorig jaar.

Het netto resultaat van het eerste semester bedraagt € 13 miljoen (hetzij € 2,63 per aandeel), in vergelijking met een netto resultaat van € 8,7 miljoen (hetzij € 2,18 per aandeel op basis van het aantal aandelen op de desbetreffende rapporteringsdatum) voor de vergelijkbare periode vorig jaar.

Eind juni 2013 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 64,5 (31/12/12: € 63,80). Eind juni 2013 bedroeg de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate € 66,01 hetzij 2,3% hoger dan de intrinsieke waarde. Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA) daalt en bedraagt € 68,5 eind juni 2013 in vergelijking met € 70,62 eind 2012.

Ingevolge de kapitaalverhoging en de desinvesteringen is de schuldgraad gedaald tot 47,12% (56,19% eind 2012).

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate, die gehouden werd op dinsdag 21 mei 2013, heeft het voorstel van de statutaire zaakvoerder goedgekeurd om over het boekjaar 2012 een dividend uit te keren van bruto € 4,40 en netto, vrij van roerende voorheffing, € 3,30 (o.b.v. 25% roerende voorheffing).

3 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/13-30/06/13

Begin juli 2013 werd het dividend naar aanleiding van de participatie in Retail Estates over het boekjaar 2012/2013 voor € 1,7 miljoen (€ 0,34 per aandeel) ontvangen. Dit dividend werd niet in de resultaten per 30 juni 2013 opgenomen.

4 CORPORATE GOVERNANCE

Er hebben zich in de eerste jaarhelft geen elementen voorgedaan die aanleiding zouden geven tot een specifieke vermelding.

5 OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In de periode 01/01/13-30/06/13 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

6 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.

7 INKOOP/VERKOOP EIGEN AANDELEN

In de periode 01/01/13-30/06/13 heeft Leasinvest Real Estate geen eigen aandelen ingekocht, noch verkocht. Het totaal aantal uitgegeven aandelen na de kapitaalverhoging

Toename netto resultaat met **48%**
tot **€ 13** miljoen

bedraagt 4.938.870 en stemt overeen met het aantal genoteerde aandelen.

8 VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR

Leasinvest Real Estate verwacht in 2013 de strategische heroriëntatie verder te concretiseren. Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen wordt verwacht een beter netto resultaat en, rekening houdend met de succesvolle realisatie van de lopende onderhandelingen voor de verwerving van een aantal nieuwe projecten, een beter netto courant resultaat te realiseren dan in 2012. Het bruto dividend ter waarde van € 4,45 voor 2013 zal op basis van deze vooruitzichten kunnen worden gehandhaafd. Dit dividend bestaat uit een pro rata dividend voor € 2,14 en betekent dat de nieuw gecreëerde aandelen in het kader van de kapitaalverhoging recht geven op een dividend van € 2,31 over het boekjaar 2013 op basis van de vooruitzichten.



The Crescent, Lenniksebaan 451, 1070 Anderlecht – België

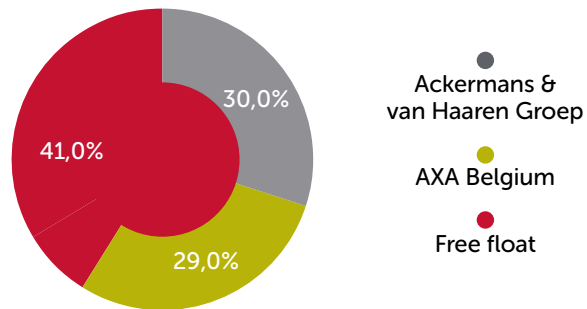
Leasinvest Real Estate op de beurs

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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

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

AANTAL GENOTEERDE AANDELEN (4.938.870)¹



De belangrijke aandeelhouders van Leasinvest Real Estate, zijnde enerzijds Ackermans & van Haaren NV en Extensa Participations II Sàrl (welke behoort tot de groep Ackermans & van Haaren NV) en anderzijds AXA Belgium NV hebben al hun voorkeurrechten in het kader van de kapitaalverhoging uitgeoefend en hebben derhalve ingeschreven op nieuwe aandelen voor een bedrag van € 35.785.204,5 in totaal.

KERNCIJFERS¹

	30/06/13	31/12/12
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.938.870*	4.012.832
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.938.870*	4.012.832
Marktkapitalisatie o.b.v. slotkoers (€ miljoen)	326,01	269,26
Free float (%)	41,00%	33,60%
Slotkoers (€) (28/06/13) ⁽¹⁾	66,01	67,10
Hoogste koers (€) (30/04/13) ⁽¹⁾	80,52	69,58
Laagste koers (€) (21/06/13) ⁽¹⁾	65,15	61,50
Gemiddeld maandelijks volume (#) ⁽¹⁾	33.206	24.052
Velociteit (%) ⁽¹⁾⁽²⁾	9,87%	7,20%
Free float velociteit (%) ⁽¹⁾⁽³⁾	24,08%	21,40%
Premie/Discount obv slotkoers vs NAV (reële waarde)	+2,3%	+5,2%

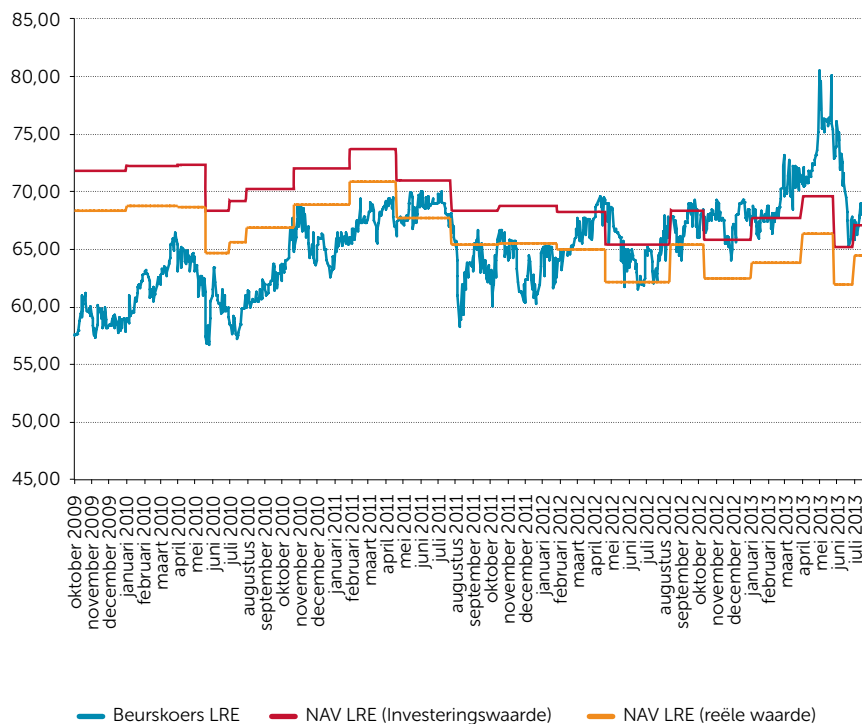
* Sinds de kapitaalverhoging afgesloten op 20/06/13; de 926.038 nieuwe aandelen zijn genoteerd sinds 25/06/13.

¹ De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/12 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/13 over een periode van 6 maanden.

² Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

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

¹ In de periodieke communiqués wordt de intrinsieke waarde per aandeel meegedeeld.

AGIO/DISAGIO KOERS LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS NETTO-ACTIEFWAARDE

In de eerste helft van 2013 zette de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate een mooie stijging neer van meer dan 10% om € 80,52 te bereiken als hoogste koers op eind april, die nagenoeg stand hield tot het begin van de kapitaalverhoging die in juni werd doorgevoerd. De koers evolueerde uiteindelijk van € 67,10 op 31/12/12 tot € 66,01 op 30/06/13, om op 31/07/13 met € 68,92 reeds opnieuw de beginkoers van 2013 te overschrijden. De premie t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) daalde van +5,2% op 31/12/12 naar +2,3% op 30/06/13.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2013 nam substantieel toe en bedroeg 33.206 aandelen (31/12/12: 24.052). De lagere velociteit of omloopsnelheid voor 6 maanden (9,87% over eerste helft 2013) wordt voornamelijk verklaard door de beperkte free float van het aandeel (41,0%). Indien we enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen bedraagt de free float velociteit voor zes maanden 24,08% over de eerste helft van 2013.

Vastgoedverslag

VASTGOEDMARKT OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2013¹

Bedrijven en instellingen in België blijven uiterst voorzichtig als gevolg van de onzekere economische toekomst in gans Europa. Het ondernemersvertrouwen en andere conjunctuurindicatoren blijven erg middelmatig evolueren; vele beslissingen over bedrijfshuisvesting worden uitgesteld of opgeborgen.

De Belgische vastgoedmarkten worden gekenmerkt door stabiliteit en ook dit jaar presteren de professionele vastgoedmarkten nog behoorlijk in vergelijking met vele andere Europese landen.

De kantorenmarkt in België

De take-up van kantoren op de Belgische kantoormarkt ligt voor de eerste jaarhelft van 2013 op ongeveer 302.000 m² (waarvan ongeveer 230.000 m² in Brussel (inclusief periferie)). In tegenstelling tot vele buitenlandse markten blijft de kantooropname in Brussel hiermee op het niveau van de voorgaande jaren, voornamelijk gedragen door een aantal grote transacties van vooral Europese instellingen, Deloitte in het Gateway gebouw Zaventem en de opvallende aangekondigde verhuis van Axa België naar twee gebouwen aan de Brusselse kleine ring. Vele van deze grote transacties worden pas in latere jaren opgenomen en zullen dus weinig onmiddellijke invloed hebben op de leegstandscijfers die relatief hoog blijven met een gemiddelde van ongeveer 10% voor de ganse Brusselse markt. In het Gentse werd een huuropname van 28.000 m² genoteerd tijdens de eerste jaarhelft, terwijl Antwerpen bleef steken op 20.000 m². Het volume heronderhandelingen is nog verder gestegen tegenover de voorgaande jaren: dit gaat dikwijls gepaard met een besparing op de huurkosten, wat in de huidige economische conjunctuur veelal de voorkeur krijgt op verhuizen dat extra kosten met zich meebrengt.

De prime rents zijn momenteel stabiel. De netto-huurprijzen staan, met name in de Brusselse periferie, echter nog altijd onder druk en zeker in secundaire locaties en in B/C-gebouwen. Eigenaars dienen nog steeds aanzienlijke incentives, kortingen en/of huurvrije periodes te geven om

nieuwe huurders aan te trekken. Aan de andere kant worden verhuisbeslissingen vaak uitgesteld door de economische onzekerheid.

De markt van het logistieke en semi-industriële vastgoed in België

De logistieke en semi-industriële verhuurmarkt heeft in de eerste helft van 2013 behoorlijk gepresteerd. De totale take-up bedraagt in het eerste semester ongeveer 626.000 m², een redelijk niveau rekening houdend met de fragiele situatie van de economie en de beperkte economische groei. De activiteit situeert zich voornamelijk op de as Antwerpen-Brussel. De prime rents vertonen een licht opwaartse trend door de beperkte leegstand en het gebrek aan speculatieve ontwikkelingen. Er wordt verwacht dat deze tendens zich de volgende trimesters zal voortzetten gezien de vraag naar kwalitatief logistiek vastgoed niet zal verminderen.

De investeringsmarkt voor het logistiek en semi-industrieel segment bereikte een volume van € 153 miljoen over de eerste jaarhelft; de grootste transactie was de aankoop door WDP van het 75.000 m² distributiecentrum van op Cargo-vil Vilvoorde voor € 46,1 miljoen. De prime yields scherpen licht aan door het beperkte aanbod en de groeiende aandacht van investeerders voor dit segment.

Investeringsmarkt in België

Investerings in kantoorvastgoed staan na de eerste helft van 2013 reeds op € 900 miljoen, wat ruim boven het gemiddelde van het totaal van de 4 voorgaande jaren ligt; verschillende buitenlandse investeerders hebben zich voor grote transacties langs koper-zijde gemanifesteerd. De toprendementen blijven grotendeels stabiel. Voor de tweede helft van 2013 zitten er minder grote verkopen aan te komen en dus verwacht men minder volume aan kantoortransacties.

De investeringen in retail bedragen voor de eerste jaarhelft ongeveer € 220 miljoen waarvan € 162 miljoen in centrumstraten. Het volume semi-industriële investeringen bedroeg € 152 miljoen. Ook rusthuizen blijven sterk gegeerd (€ 45 miljoen) maar het aanbod hiervan is beperkt.

¹ Bron: Cushman & Wakefield.

Kantorenmarkt in Luxemburg

Over het eerste semester van 2013 werd een kantooropname van 67.000 m² genoteerd: aan het eind van dezelfde periode in 2012 stond de teller op 75.600 m². De eerste jaarhelft van 2013 ligt iets onder het niveau van de 5 voorgaande jaren, maar toont ook aan dat de huurmarkt in Luxemburg op een meer dan behoorlijk peil blijft, ondanks de stagnerende economische omstandigheden.

Het totale bestand aan kantooroppervlakte voor de markt van Luxemburg stad en omgeving, bedraagt 3,4 miljoen m² en er worden zeer weinig nieuwe projecten op risico opgestart; de vraag is behoorlijk gebleven en dit vertaalt zich in een leegstand die eind 2012 op 6% stond, en verder gedaald is tot 5,5%. De leegstand in het centrum bedraagt 3,1%, en op Kirchberg is deze nog verder gedaald van 1,6% tot 1,3%. In de periferie (Howald, Strassen, Airport en Bertrange) is de leegstand gedaald van 16,6% tot 14,8%.

Op het vlak van de kantoorinvesteringen werden tijdens de eerste jaarhelft van 2013 € 304 miljoen aan transacties opgetekend. In 2012 bedroeg dit voor gans het jaar € 397 miljoen en het is dus meer dan waarschijnlijk dat 2013 op een record voor de laatste 5 jaar zal uitkomen.

Retailmarkt in Luxemburg

De verhuuractiviteit blijft matig door historische standaarden gezien retailers de economische omgeving nog steeds be-

naderen met een 'wait and see' aanpak vooraleer zich te engageren tot grootschalige uitbreidingsplannen. Toplocaties trekken nog altijd een redelijke vraag van retailers aan terwijl de behoefte om drempelgeld te betalen bij verhuurtransacties nog steeds niet is verdwenen, wat de verandering weer geeft in het niveau van de vraag naar retail ruimte.

De ontwikkelingspijplijn aan winkelcentra blijft beperkt voor 2013 met vanaf de uitbreiding van het La Belle Etoile center (15.000 m²) geen enkele opening meer gepland, noch in 2013, noch in 2014. Dit gebrek aan nieuwe voorraad zal de huurniveaus helpen stabiliseren. Alle huren bleven stabiel in Luxemburg-stad in alle retail sub-segmenten over het eerste halfjaar.

Investeringstransacties in retail bereikten € 126 miljoen in Q2, € 111 miljoen hoger dan in Q1 en het equivalent van 90% van het totale investeringsvolume in retail opgetekend in 2012. Een dergelijk investeringsniveau in zo'n kleine markt toont het vertrouwen aan dat investeerders hebben in de onderliggende fundamenten van de Luxemburgse economie en haar vermogen om terug te keren naar groei. De Prime yields in alle retail sub-segmenten bleven stabiel tijdens het laatste kwartaal. Op jaarbasis zijn de tophuren van winkelstraten toegenomen met tussen 25 en 50 basispunten in Luxemburg-stad. Baanwinkels noteerden eveneens een stijging van de yield met 50 basispunten tegenover vorig jaar, waarbij de yields van winkelcentra onveranderd bleven. Luxemburg blijft één van de meest betrouwbare economieën in West-Europa.



© www.detiffe.com

Kennedy - Luxemburg

SAMENSTELLING & ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

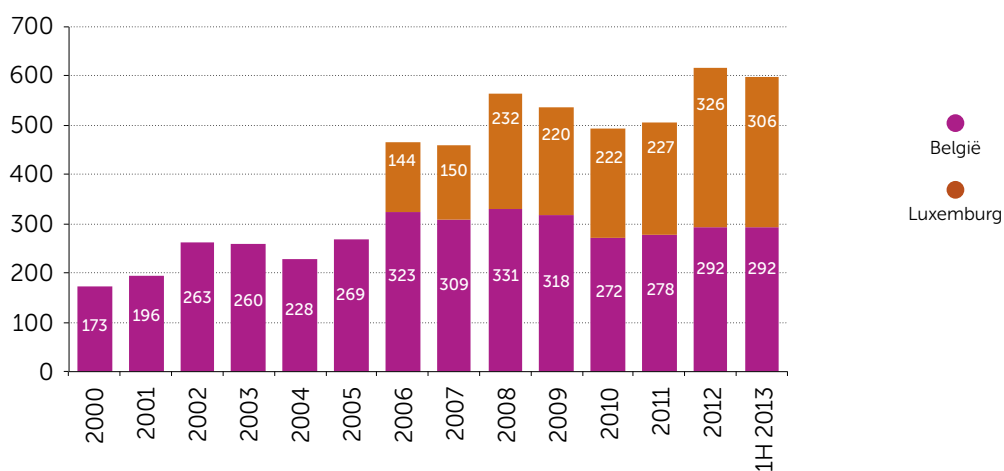
Indeling volgens geografische ligging België – Groothertogdom Luxemburg

	Reële waarde (€ mio)	Investerings- waarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (% RW)	Contractuele huur (€ mio/J)	Huurrendement obv RW (%)	Huurrendement obv IW (%)	Bezettings- graad (%)	Duration
België	280,44	287,19	46,9	21,1	7,53	7,36	92,43	4,80
Groothertogdom Luxemburg	285,83	291,25	47,8	20,5	7,18	7,05	99,59	3,93
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	566,27	578,45	94,7	41,7	7,36	7,20	95,92	4,36
Activa bestemd voor verkoop BE	11,37	11,80	1,9	1,1				
Projecten België	0,00	0,00	0,0					
Projecten Luxemburg	20,50	21,02	3,4					
Totaal vastgoedbeleggingen	598,14	611,27	100,0	42,7				

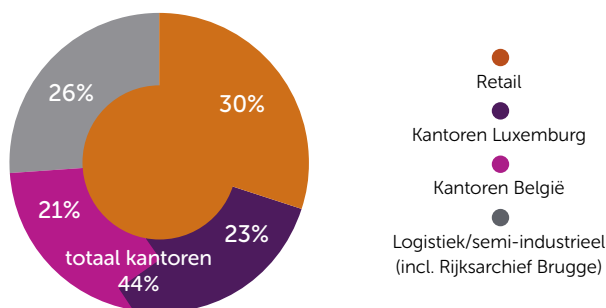
Indeling volgens type vastgoed

	Reële waarde (€ mio)	Investerings- waarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (% RW)	Contractuele huur (€ mio/J)	Huurrendement obv RW (%)	Huurrendement obv IW (%)	Bezettings- graad (%)	Duration
Kantoren								
Kantoren Brussel	85,16	87,28	14	6,79	7,97	7,78	83,9	3,50
Kantoren rest van België	26,52	27,18	4	2,32	8,75	8,54	100,0	3,90
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	118,75	121,73	20	8,25	6,95	6,78	99,4	2,80
Totaal kantoren	230,43	236,19	39	17,36	7,53	7,35	92,9	3,24
Logistiek/Semi-industrieel								
Logistiek/Semi-industrieel België	136,27	139,43	23	9,88	7,25	7,09	95,7	5,79
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	20,08	20,58	3	1,48	7,37	7,19	100	4,90
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	156,35	160,01	26	11,36	7,27	7,10	96,2	5,67
Retail								
Retail België	32,49	33,30	5	2,14	6,59	6,43	100	4,80
Retail Groothertogdom Luxemburg	147,00	148,94	25	10,80	7,35	7,25	99,7	4,60
Totaal retail	179,49	182,25	30	12,94	7,21	7,10	99,7	4,66
Vastgoedbeleggingen	566,27	578,45	95	41,66	7,36	7,20	95,92	4,36
Activa bestemd voor verkoop	11,37	11,80	2	1,07				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	577,64	590,25	97	42,73				
Projecten België	0	0	0					
Projecten Groothertogdom Luxemburg	20,50	21,02	3,4					
Totaal vastgoedbeleggingen	598,14	611,27	100					

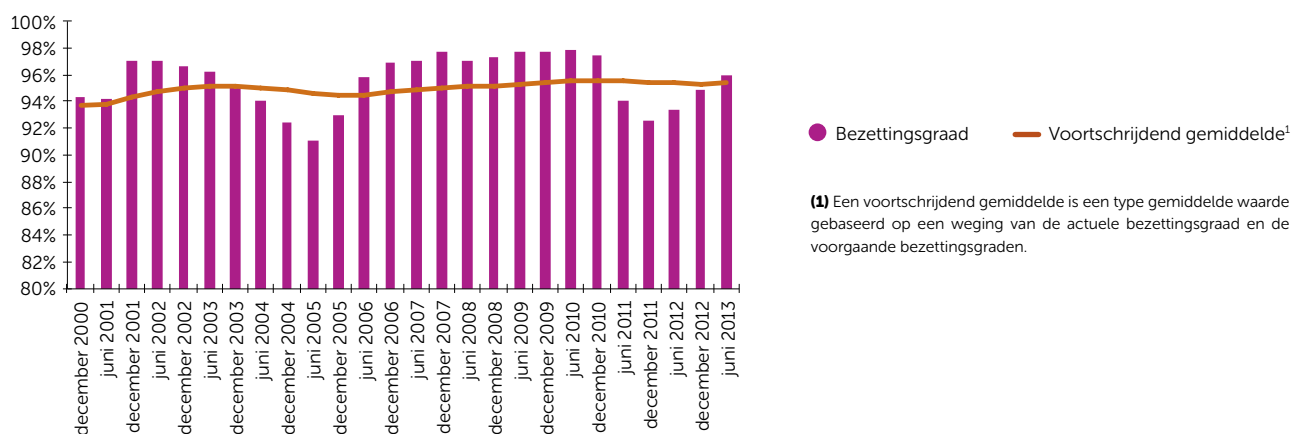
Evolutie van de vastgoedportefeuille o.b.v. de reële waarde



Aard van de activa



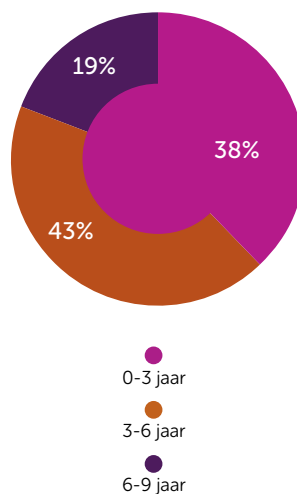
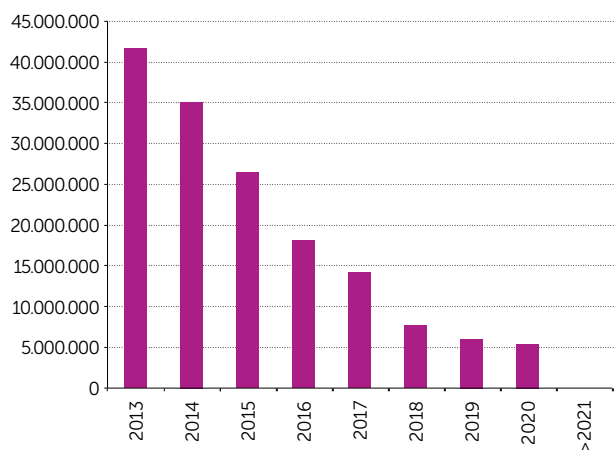
Bezettingsgraad



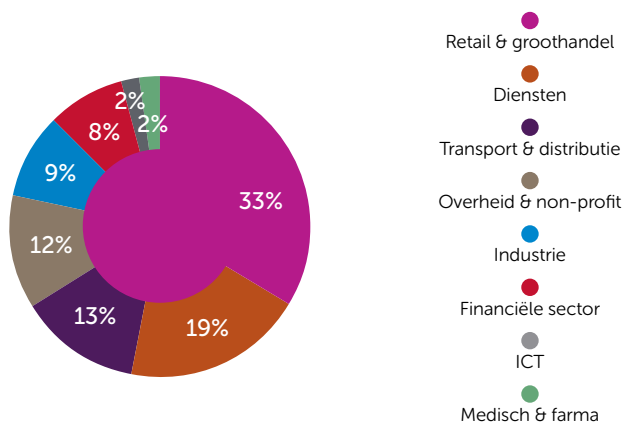
● Bezettingsgraad — Voortschrijdend gemiddelde⁽¹⁾

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

Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten



Type huurders



SCHATTINGSVERSLAG¹

ACTUALISATIE OP 30 JUNI 2013 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE 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 2013 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 (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen, Meer en Tongeren) en het Groothertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 8,26% (respectievelijk 5,13% en 11,32% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad² van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 90,66% (respectievelijk 92,24% en 89,11% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).
4. In Q2 2013 werden de laatste etages van het gebouw Mercure verkocht.

5. In Q1 2013 werden unit A en B uit het Vierwinden Business Park te Zaventem verkocht alsook het gebouw Pasteur in Luxemburg. Deze hadden respectievelijk een geschatte waarde van € 2.850.000 en € 21.020.000.

6. In Q4 2012 werd het business center te Merelbeke, de kasteelhoeve Torenhof, verkocht aan Axxes Certificates NV voor een bedrag van € 3,3 miljoen (exclusief kosten en BTW). Ook werd een verdieping in het kantoorgebouw "Mercure" verkocht aan een voor een nettobedrag van € 915.200.

7. In Q3 2012 werden 2 nieuwe eigendommen toegevoegd aan de portefeuille. Enerzijds was er in Luxemburg het Schmiede Shopping Centre ter waarde van € 78.060.000, en anderzijds het Rijksarchief in Brugge, voor lange tijd verhuurd aan de overheid, ter waarde van € 21.750.000.

Wij hebben op 30 juni 2013 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm. VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 611.270.000 (zes-honderd en elf miljoen tweehonderd zeventig duizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 299.000.000 en € 312.270.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 598.140.000 (vijfhonderd achtennegentig miljoen honderd veertig duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 291.810.000 en € 306.330.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten) in termen van de investeringswaarde 6,99% (respectievelijk 7,42% en 6,57% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,14% (respectievelijk 7,61% en 6,70% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

¹ De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten.

² 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).

Wim OTTEVAERE
Associate
Valuation & Advisory
In naam van
Cushman & Wakefield

Koen NEVENS
Managing Partner

In naam van
Cushman & Wakefield

Verkorte financiële staten

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 21 augustus 2013.

Het jaarverslag 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.

Verkorte geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

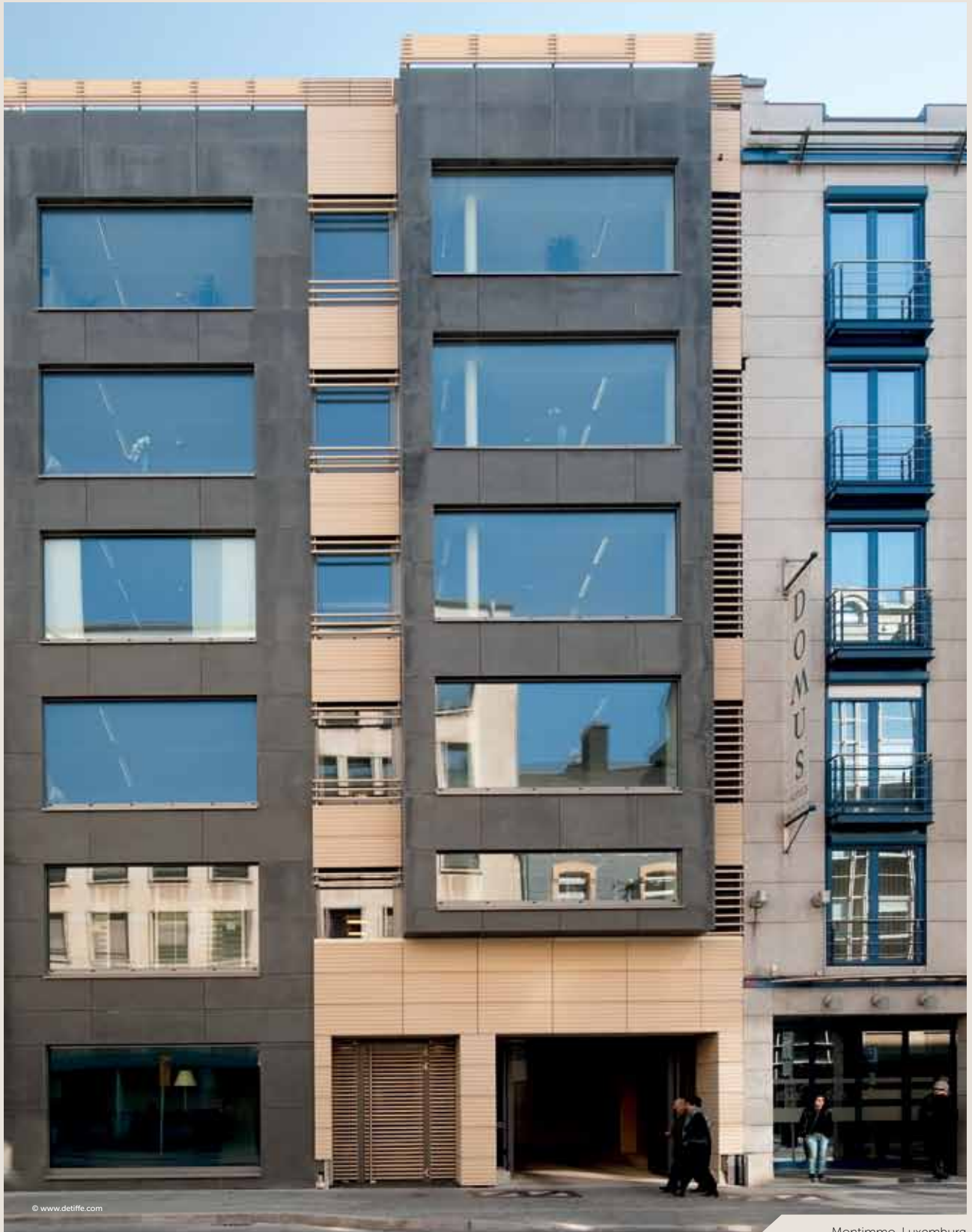
(in € 1.000)	30/06/13 6 maanden	30/06/12 6 maanden
(+) Huurinkomsten	20.828	17.795
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	0	-101
NETTO HUURRESULTAAT	20.828	17.694
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	80	22
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.776	2.114
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.776	-2.114
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-828	-674
VASTGOEDRESULTAAT	20.080	17.042
(-) Technische kosten	-605	-702
(-) Commerciële kosten	-527	-307
(-) Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-88	-272
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.706	-1.476
(-) Andere vastgoedkosten	-245	-133
VASTGOEDKOSTEN	-3.171	-2.889
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.909	14.153
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1.103	-907
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-167	-296
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.639	12.949
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.114	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	756	29
OPERATIONEEL RESULTAAT	17.509	12.978
(+) Financiële inkomsten	290	1.806
(-) Netto interestkosten	-4.824	-4.133
(-) Andere financiële kosten	-738	-599
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa	808	-1.123
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.463	-4.049
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.046	8.929
(+/-) Vennootschapsbelasting	-76	-191
BELASTINGEN	-76	-191
NETTO RESULTAAT	12.970	8.738

(in € 1.000)	30/06/13 6 maanden	30/06/12 6 maanden
ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	233	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	6.777	-6.380
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	321	849
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	7.331	-5.531
Minderheidsbelangen	0	0
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	7.331	-5.531
GBAAL RESULTAAT	20.301	3.207
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	1
Globaal resultaat – aandeel Groep	20.301	3.206
Netto resultaat	12.970	8.738
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.114	0
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	756	29
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	808	-1.123
NETTO COURANT RESULTAAT	10.292	9.832
RESULTATEN PER AANDEEL		
(in €)	30/06/13 6 maanden	30/06/12 6 maanden
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep	4,11	0,80
Globaal resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep	4,11	0,80
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep	2,63	2,18
Netto resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep	2,63	2,18
Netto courant resultaat per aandeel	2,08	2,45

Het aantal aandelen eind juni 2013 bedragen 4.938.870 na creatie van 926.038 nieuwe aandelen nav. de kapitaalverhoging. Eind december 2012 bedroeg het aantal aandelen 4.012.832.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1.000)	Periode 30/06/13	Periode 31/12/12
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	633.793	634.775
Immateriële vaste activa	1	2
Vastgoedbeleggingen	568.920	578.163
Andere materiële vaste activa	1.176	1.212
Financiële vaste activa	45.798	37.499
Handelsvorderingen en andere vaste activa	17.899	17.899
II. VLOTTENDE ACTIVA	21.736	32.251
Activa bestemd voor verkoop	11.264	21.701
Financiële vlottende activa	0	1
Handelsvorderingen	6.733	6.605
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.185	1.253
Kas en kasequivalenten	1.714	2.436
Overlopende rekeningen	840	255
TOTAAL ACTIVA	655.529	667.026
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	318.332	256.010
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	318.327	256.005
Kapitaal	54.315	44.128
Uitgiftepremies	121.091	70.622
Reserves	129.951	120.747
Nettoresultaat van het boekjaar	12.970	20.508
II. MINDERHEIDSBELANGEN	5	5
VERPLICHTINGEN	337.197	411.016
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	209.873	256.591
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	189.317	228.674
- Kredietinstellingen	189.100	228.467
- Andere	217	207
Andere langlopende financiële verplichtingen	20.556	27.917
Andere langlopende verplichtingen	0	0
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	127.324	154.425
Voorzieningen		0
Kortlopende financiële schulden	109.735	135.942
- Kredietinstellingen	30.065	63.000
- Andere	79.670	72.942
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.073	7.723
- Exit taks		0
- Andere	7.073	7.723
Andere kortlopende verplichtingen	2.430	2.180
Overlopende rekeningen	8.086	8.580
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	655.529	667.026



© www.dettliffe.com

Montimmo, Luxembourg

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgifte- premie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)
Balans volgens IFRS op 31/12/2012	44.128	70.622	602	39.837
Globaal resultaat voor de periode				
Transferten				
Uitgifte van aandelen door kapitaalverhoging in speciën	10.186	50.469		
Dividenden aan aandeelhouders				
Balans volgens IFRS op 30/06/2013	54.314	121.091	602	39.837

De zaakvoerder van Leasinvest Real Estate is begin juni overgegaan tot een succesvolle kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met naleving van het voorkeurrecht van Leasinvest Real Estate voor een bedrag van € 60.655.489 (inclusief uitgiftepremie) en dit door middel van een openbare aanbidding van 926.038 nieuwe aandelen tegen € 65,50. Het totaal aantal aandelen bedraagt hierdoor eind juni 4.938.870 in vergelijking met 4.012.832 eind 2012.

De kosten van de kapitaalverhoging werden in mindering van de reserves voorgesteld.

	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	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 eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
	-7.003	-23.727	-11	3.669	107.379	20.509	256.005	5	256.010
	233	6.777		321		12.970	20.301	0	20.301
					20.509	-20.509	0		0
					-979		59.676		59.676
					-17.656		-17.656		-17.656
	-6.770	-16.950	-11	3.990	109.253	12.969	318.326	5	318.331

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in € 1.000)	30/06/13 (6 maanden)	30/06/12 (6 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	2.436	1.998
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	14.774	10.069
Nettoresultaat	12.970	8.739
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	1.927	4.119
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	83	301
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	37	40
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	0	100
- Belastingen	76	191
- Betaalde belastingen	-30	-30
Andere niet-kas elementen	-1.215	892
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-756	-29
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)	0	0
- Spreiding van gratuiteiten (+/-)	350	-203
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	-808	1.123
- Overige transacties van niet courante aard	0	0
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	3.059	2.926
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-1.114	0
Ontvangen dividenden	0	-1.116
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	4.173	4.042
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-123	-2.790
Beweging van de activa	-715	-2.645
- Andere vaste activa	-24	-882
- Financieel vlottende activa	0	0
- Handelsvorderingen	-128	-1.904
- Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	22	-58
- Overlopende rekeningen	-585	199
Beweging van verplichtingen	592	-145
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-640	0
- Belastingen	0	84
- Andere kortlopende verplichtingen	250	759
- Overlopende rekeningen	982	-988

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (VERVOLG)

(in € 1.000)	30/06/13 (6 maanden)	30/06/12 (6 maanden)
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	13.706	-4.182
Investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-2.079	-1.013
Projectontwikkelingen	-762	0
Financiële vaste activa	-7.729	-3.139
Activa bestemd voor verkoop	0	-29
Desinvesteringen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.333	0
Projectontwikkelingen	0	0
Immateriële en andere materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	0	0
Activa bestemd voor verkoop	21.943	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-29.202	-5.400
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	-65.574	11.472
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		
Ontvangen dividenden	0	1.116
Ontvangen financiële opbrengsten	290	524
Betaalde financiële kosten	-5.939	-2.957
Verandering in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen	42.021	-15.555
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	60.655	0
Wijziging in de reserves (kosten kapitaalverhoging)	-979	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	1.034
Dividend van het vorige boekjaar	-17.656	-16.653
Slotdividend van het vorige boekjaar	0	64
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	1.714	2.485

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 2012. Er zijn een

aantal nieuwe standaarden en interpretaties sinds januari 2013 in voege. Geen van deze nieuwe standaarden hebben een impact gehad op de geconsolideerde tussentijdse financiële halfjaarrekeningen.

Gewijzigde IFRS standaarden en IFRIC interpretaties:

- IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen
- IFRS 13 Waardering tegen reële waarde
- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van posten in de niet-gerealiseerde resultaten
- IAS 19 Personeelsbeloningen (gewijzigd)
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS (gepubliceerd mei 2012)



2. Segmentrapportering

Verkorte geconsolideerde winst & verliesrekening (geografisch)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12
(+) Huurinkomsten	10.958	9.890	9.870	7.905			20.828	17.795
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren								
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		-101					0	-101
NETTO HUURRESULTAAT	10.958	9.789	9.870	7.905	0	0	20.828	17.694
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	80	22	0				80	22
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.739	2.071	37	43			1.776	2.114
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.739	-2.071	-37	-43			-1.776	-2.114
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-810	-650	-18	-24			-828	-674
VASTGOEDRESULTAAT	10.228	9.161	9.852	7.881	0	0	20.080	17.042
(-) Technische kosten	-527	-675	-78	-27			-605	-702
(-) Commerciële kosten	-518	-258	-9	-49			-527	-307
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-67	-261	-21	-11			-88	-271
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.633 ⁽¹⁾	-1.404	-73	-72			-1.706	-1.476
(-) Andere vastgoedkosten	-191	-102	-54	-32			-245	-133
VASTGOEDKOSTEN	-2.936	-2.699	-235	-190	0	0	-3.171	-2.889
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.292	6.462	9.617	7.691	0	0	16.909	14.153
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-829	-547	-274	-360		0	-1.103	-907
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-112	-296	-56	0	0	0	-167	-296
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.351	5.619	9.287	7.331	0	0	15.638	12.950
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	474		640				1.114	
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	439	-11	317	40			756	29
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.264	5.608	10.245	7.371	0	0	17.509	12.979
(+) Financiële opbrengsten					290	1.806	290	1.806
(-) Interestkosten					-4.824	-4.133	-4.824	-4.133
(-) Andere financiële kosten					-738	-599	-738	-599
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa					808	-1.123	808	-1.123
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	-4.463	-4.049	-4.463	-4.049
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.264	5.608	10.245	7.371	-4.463	-4.049	13.046	8.930
(+/-) Vennootschapsbelasting					-76	-191	-76	-191
(+/-) Exit taks					0	0	0	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	-76	-191	-76	-191
NETTO RESULTAAT	7.264	5.608	10.245	7.371	-4.539	-4.240	12.970	8.739
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							1	2
Aandeelhouders van de groep							12.969	8.737

(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 2013 (€ 1,33 miljoen) heeft € 0,5 miljoen betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

Verkorte geconsolideerde balans (geografisch)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12
ACTIVA								
Immateriële vaste activa	1	2	0	0			1	2
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	262.566	271.556	306.355	306.607			568.920	578.163
Activa bestemd voor verkoop	11.264	2.591	0	19.110			11.264	21.701
Overige activa	70.443	61.001	4.901	6.160			75.344	67.161
ACTIVA PER SEGMENT	344.274	335.149	311.256	331.877	0	0	655.529	667.026
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					189.100	228.674	189.100	228.674
Kortlopende financiële schulden					109.735	135.942	109.735	135.942
Overige verplichtingen					38.363	46.400	38.363	46.400
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	0	0	0	0	337.198	411.016	337.198	411.016
Eigen vermogen							318.331	256.010

Segmentatie per type gebouw (voornaamste kerncijfers)

De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie als de projectontwikkelingen, de activa bestemd voor verkoop en de financiële leasings.

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)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12	30/06/13	30/06/12
Huurinkomsten (incl. fin. leasing)	9.375	9.632	4.904	4.419	5.912	3.655	20.191	17.706
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	262.249	272.519	156.350	132.702	179.490	100.537	598.082	505.758
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	269.021	279.470	160.010	136.300	182.240	103.050	611.271	518.820
Rendement (in reële waarde)	7,53%	7,10%	7,28%	7,83%	7,21%	7,26%	7,36%	7,32%
Rendement (in investeringswaarde)	7,35%	6,92%	7,12%	7,62%	7,10%	7,08%	7,20%	7,14%
Bezettingsgraad	93,00%	92,10%	95,99%	91,10%	100%	100%	95,92%	93,36%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,2	3,1	5,7	4,8	4,7	4,6	4,4	3,9

3. Netto huurresultaat

(in € 1.000)	30/06/13	30/06/12
Huurinkomsten		
Huur	20.541	17.504
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-350	202
Huurvoordelen (incentives)	-8	-13
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	25	102
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	620	0
TOTAAL	20.828	17.795
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	-101
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	0	-101
Netto huurresultaat	20.828	17.694

De huurinkomsten van Leasinvest Real Estate over het eerste semester van 2013 zijn met 17% (+ € 3.033 duizend) toegenomen en bedragen € 20.828 duizend in vergelijking met € 17.795 duizend voor het eerste semester van 2012.

Deze evolutie is hoofdzakelijk een gevolg van de bijdrage van 6 maanden inkomsten van het Knauf Shopping Center te Schmiede en van het Rijksarchief te Brugge (+€ 2.840 duizend), gecompenseerd door de mindere inkomsten ingevolge de gerealiseerde verkopen (-€ 484 duizend).

Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten (excl. huurskortingen) toe met 7,4% of € 1.300 duizend in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

4. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

(in € 1.000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen	
	30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12
Saldo per einde van het vorige boekjaar	558.544	501.584	19.620	0
Investerings	2.069	78.373	762	19.045
Desinvesteringen	-1.218	-603	0	0
Verwervingen van vastgoed	0	0	0	0
Overdrachten van/(naar) andere posten	-12.050	-21.190	0	0
Spreiding van gratuïteiten	-341	36	0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	1.407	343	126	575
Saldo per einde van het boekjaar	548.411	558.544	20.508	19.620
Rubrieken in de balans:				
Vastgoedbeleggingen	568.920	578.163 (1)		
Vorderingen financiële leasing	17.899	17.900 (2)		
Activa bestemd voor verkoop	11.264	21.701 (3)		
	598.082	617.764		

De reële waarde van de directe vastgoedportefeuille bedraagt € 598 miljoen eind juni 2013 t.o.v. € 617,8 miljoen eind december 2012.

De daling wordt verklaard door de verkoop van het gebouw Pasteur en een logistiek pand te Nossegem in het eerste trimester van 2013 (€ -21,7 miljoen), welke twee panden eind 2012 reeds werden voorgesteld onder de rubriek activa bestemd voor verkoop. Daarnaast werden ook de resterende verdiepingen in het pand Mercure gelegen te Luxemburg verkocht (€ -1,2 miljoen). Op de verkoop van deze panden werd een meerwaarde gerealiseerd van € 1.103 duizend (boven de reële waarde). Er werden eind juni 2013 3 panden voorgesteld onder de rubriek activa bestemd voor verkoop voor € 11,3 miljoen, waarvan de verkoop verwacht wordt in het derde trimester van 2013.

De reële waarde¹ wordt gewaardeerd conform IFRS 13 waarbij zowel de marktbenadering als de inkomstenbenadering wordt toegepast.

Op basis van de balans eind juni 2013 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,1% een impact van € 8 miljoen op het netto resultaat en van € 1,62 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad en een toename van de schuldgraad met 0,55% (nl. van 47,12% tot 47,67%).

¹ Volgende methoden worden aangewend teneinde de reële waarde te bepalen conform IFRS 13

Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepast rendement op de geschatte huurwaarde (kapitalisatiemethode of marktbenadering) gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

Discounted cash flow methode

De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen. De toekomstige huuinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes. Daarnaast worden ook de toekomstige onderhoudskosten geschat en in rekening gebracht. De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object. De bekomen waarde wordt daarnaast nog getoetst aan de markt op basis van de bepaling van de residuele grondwaarde.

Residuele waardering

Te renoveren gebouwen of die reeds onder renovatie zijn of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie, geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie verminderd met het bedrag van de resterende werken inclusief kosten, interesten, leegstand en een risicopremie.

Totaal Vastgoedbeleggingen ⁽¹⁾		Vorderingen financiële leasing ⁽²⁾		Totaal		Activa bestemd voor verkoop ⁽³⁾	
30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12
578.164	501.584	17.900	0	578.164	501.584	21.701	2.859
2.831	97.418	0	0	2.831	97.418	0	559
-1.218	-603	0	0	-1.218	-603	-21.701	-3.295
0	0	0	17.900	0	17.900		
-12.050	-21.190	0	0	-12.050	-21.190	12.050	21.190
-341	36	0	0	-341	36	-9	-35
1.532	918	0	0	1.532	918	-776	424
568.919	578.163	17.900	17.900	586.819	596.063	11.264	21.701

5. Informatie betreffende de financiële schuld

(in € 1.000)	30/06/13				31/12/12			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	Hoog- stens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	Hoog- stens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal
Financiële schulden - kredietinstellingen								
Kredietlijnen	30.000	348.700	40.000	418.700	73.000	298.700	15.000	386.700
Kredietopnames	30.000	158.500	30.000	218.500	63.000	213.467	15.000	291.467
% aandeel (kredietopnames/ kredietlijnen)	100,0%	45,5%	75,0%	52,2%	86,3%	71,5%	100,0%	75,4%
Commercial paper en back-up lijnen								
Commercial Paper programma (CP)				210.000				210.000
Commercial Paper opnames	79.585			79.585	72.942			72.942
% aandeel CP / kredietlijnen				19,0%				18,9%
% aandeel (kredietopnames & CP/ kredietlijnen)				71,2%				94,2%
% Overschot kredietlijnen na dekking CP				28,8%				5,8%

De daling van de kredietopname eind juni 2013 in vergelijking met eind 2012 is enerzijds door de uitgevoerde verkopen en anderzijds door het tijdelijk minder opnemen ingevolge de publieke kapitaalverhoging die werd afgerond eind juni 2013.

6. Berekening en verder toelichting bij de schuldgraad

De schuldratio bedraagt 47,12% eind juni 2013, in vergelijking met 56,19% eind 2012.

(in € 1.000)	Enkelvoudige balans	Geconsolideerde balans
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	268.005	337.197
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	20.242	20.556
F. Uitgestelde belastingen	0	0
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
F. Overlopende rekeningen	4.765	8.086
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller) :	242.998	308.555
Totale "Activa" van de balans	490.932	655.529
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	743	743
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer) :	490.189	654.786
Schuldratio	49,57%	47,12%

7. Bepaling van de reële waarde van financiële activa per niveau

per 30/06/13 (in € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Totaal reële waarde
Financiële instrumenten aan reële waarde				
- Financiële activa bestemd voor verkoop	39.088	6.710		45.798
- Afgeleide instrumenten actief (interest rate swaps)		487		487
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekking (aangekochte caps)		255		255
- Afgeleide instrumenten passief (interest rate swaps)		-18.029		-18.029
Financiële schulden tegen reële waarde langs de resultatenrekening				
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekking		-2.527		-2.527
per 31/12/12 (in € 1.000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Totaal reële waarde
Financiële instrumenten aan reële waarde				
- Financiële activa bestemd voor verkoop	31.419	5.489		36.908
- Afgeleide instrumenten actief				
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekking (aangekochte caps)		519		519
- Afgeleide instrumenten passief (interest rate swaps)		-24.340		-24.340
Financiële schulden tegen reële waarde langs de resultatenrekening				
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekking		-3.577		-3.577

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten op afsluitdatum is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	30/06/13		31/12/12	
	Activa	Verplichtingen	Activa	Verplichtingen
Aangekochte caps	255		519	
Verkochte floors		-2.527		-3.577
Interest Rate Swaps	487	-18.029		-24.340
	742	-20.556	519	-27.917

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten (IRS, Caps, Floors) evolueert positief als gevolg van de stijging van de verwachte rentevoeten in het tweede trimester 2013 en geeft een netto verplichting van € - 19,8 miljoen, waarbij er cumulatief € - 16,9 miljoen verwerkt werd via het eigen vermogen.

De impact op de resultatenrekening over 2013 bedraagt € 805 duizend in vergelijking met € - 1,1 miljoen over het eerste semester 2012. De positieve impact op het eigen vermogen is € 6,78 miljoen. Het notionele bedrag van de lopende en toekomstige indekkingen bedraagt eind juni 2013 € 382,5 miljoen.

De hedge ratio bedraagt 85% eind juni 2013 en dit ingevolge de kapitaalverhoging waarbij er tijdelijk minder kredieten zijn opgenomen.

8. Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/13-30/06/13

Begin juli 2013 werd het dividend naar aanleiding van de participatie in Retail Estates over het boekjaar 2012/2013 voor € 1,7 miljoen (€ 0,34 per aandeel) ontvangen. Dit dividend werd niet in de resultaten per 30 juni 2013 opgenomen.

9. Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/13-30/06/13 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 de Verrichtingsnota van 3 juni 2013 in het kader van de openbare aanbidding van uitgifte van aandelen p 4-11 en het referentiedocument 2012 p 6-18.

Deze risico's en onzekerheden blijven geldig voor het eerste semester van het financiële jaar 2013.



Canal Logistics, Brussel

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. VA over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2013

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennootschap") per 30 juni 2013 nagekeken, alsook de bijhorende verkorte geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten inclusief de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en de geconsolideerde kasstroomtabel voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen met een geconsolideerd balanstotaal van € 655.529 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een geconsolideerde winst (aandeel van de groep) over de periode van zes maanden van € 12.970 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen 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 verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd volgens de Internationale Standaarden op Review Engagements 2410 (ISRE 2410 "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity"), betreffende opdrachten van beperkt nazicht.

Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de internationale auditstandaarden (ISA's). Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten geen getrouw beeld geeft, in alle materiële opzichten, van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel per 30 juni 2013 alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over de zes maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 21 augustus 2013

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

Pierre Vanderbeek
Vennoot



*Identiteitskaart
Leasinvest Real Estate*

Vastgoedbevak naar Belgisch recht	Leasinvest Real Estate Comm. VA
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap op aandelen
Maatschappelijke zetel	Lenniksebaan 451, 1070 Brussel, België
Administratieve zetel	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België
Contactinfo	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	http://www.leasinvest.be
RPR	Brussel
BTW	BE 0436.323.915
Oprichtingsdatum	8 juni 1999, publicatie BS 26 juni 1999 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330)
Duur	Onbepaalde duur
Boekjaar	1 januari – 31 december
Notering	NYSE Euronext Brussels, Bel Small
Liquidity provider	Bank Degroof
Financiële dienstverlening	Hoofdbetaalagent Bank Delen
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Pierre Vanderbeek
Vastgoedexperten	Cushman & Wakefield - Winssinger & Vennoten - Stadim
Toezicht	FSMA

Financiële kalender

26/08/13	Halfjaarlijks financieel verslag 2013 (IAS 34)
14/11/13	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/13)
18/02/14	Bekendmaking jaarresultaten 2013 (31/12/13)
31/03/14	Jaarlijks financieel verslag 2013 (online op website)
14/05/14	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/14)
19/05/14	Jaarvergadering aandeelhouders
26/05/14	Betalbaarstelling dividend
26/08/14	Halfjaarlijks financieel verslag 2014 conform IAS 34

Dit halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op www.leasinvest.be in pdf en in interactieve versie.

U kan een gedrukt exemplaar aanvragen via registratie op www.leasinvest.be.



LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT

Maatschappelijke zetel

The Crescent
Lenniksebaan 451
BE-1070 Brussel

Administratieve zetel

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

RPR: 0436.323.915
ISIN code BE0003770840