

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

2019

Gereguleerde informatie
Onder embargo tot 21/08/2019 17.40u



MISSIE

“Leasinvest is een ‘out-of-the-box’ vastgoedinvesteerder, aangestuurd door een divers team van gepassioneerde professionals, die een hoogkwalitatieve portefeuille beheren in duurzame markten. Door de creatie van inspirerende omgevingen genereren we toegevoegde waarde en consistente returns voor al onze stakeholders.”

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 € 1,06 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (55%), België (35%) en Oostenrijk (10%). Inclusief de participatie aangehouden in GVV Retail Estates bedraagt de reële waarde € 1,16 miljard.

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De direct aangehouden portefeuille is geïnvesteerd in kantoren (51%), retail (43%) en logistiek (6%).

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 650 miljoen (waarde 20/08/2019).

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 44 en volgende van dit halfjaarlijks financieel verslag.

VERKLARING PERSONEN VERANTWOORDELIJK VOOR DE INHOUD

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) | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2) | 1 055 094 | 1 037 083 |
| Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2) | 1 162 351 | 1 128 899 |
| Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3) | 1 076 865 | 1 058 509 |
| Huurrendement obv reële waarde (4) (5) | 6,39% | 6,45% |
| Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5) | 6,26% | 6,32% |
| Bezettingsgraad (5) (6) | 94,66% | 94,26% |
| Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar) | 3,97 | 4,34 |

- (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 30/06/2019.
- (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, 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 | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Huurinkomsten (€ 1.000) | 32 377 | 27 858 |
| Netto huurresultaat per aandeel | 5,46 | 5,64 |
| EPRA Winst ◀ (1) | 22 124 | 13 968 |
| EPRA Winst ◀ per aandeel (1) | 3,73 | 2,83 |
| Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000) | 25 305 | 19 683 |
| Netto resultaat aandeel groep per aandeel | 4,27 | 3,99 |
| Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income' | 15 113 | 19 082 |
| Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI per share | 2,55 | 3,86 |

- (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.

| Kerncijfers Balans | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Netto actief aandeel groep (€ 1.000) | 464 431 | 475 811 |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018 | 5 926 644 | 5 179 724 |
| Aantal aandelen op afsluitdatum | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Netto actief aandeel groep per aandeel | 78,4 | 80,3 |
| Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde | 82,0 | 83,9 |
| Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA | 89,1 | 88,7 |
| Totaal activa (€ 1.000) | 1 216 969 | 1 156 107 |
| Financiële schuld | 609 950 | 595 400 |
| Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014) | 55,70% | 53,53% |
| Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar) | 2,96 | 3,11 |
| Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten) | 2,34% | 2,59% |
| Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar) | 6,61 | 5,35 |

| EPRA Prestatiemaatstaven ◀ (1) | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| EPRA Winst ◀ (in € per aandeel) (2) | 3,73 | 2,83 |
| EPRA NAW ◀ (in € per aandeel) (3) | 89,07 | 82,84 |
| EPRA NNNAW ◀ (in € per aandeel) (4) | 80,26 | 75,46 |
| EPRA Netto Initieel Rendement ◀ (in %) (5) | 5,32% | 5,49% |
| EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement ◀ (in %) (6) | 5,33% | 5,50% |
| EPRA Leegstand ◀ (in %) (7) | 5,16% | 5,54% |
| EPRA Kostratio ◀ (incl. directe leegstandkosten)(in %) (8) | 24,49% | 22,96% |
| EPRA Kostratio ◀ (excl. directe leegstandkosten)(in %) (8) | 21,90% | 21,09% |

(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-indekkingen.

(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.

(4) EPRA NNNAW ◀ (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).

(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.

(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 gratuïteiten en andere huurvoordelen; zie ook 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.

(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.

INHOUD

VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

KERNCIJFERS

TUSSENTIJD'S 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 43

TUSSENTIJD JAARVERSLAG



EBBC BUSINESS PARK

AIRPORT DISTRICT (LU)

*“**Michel Van Geyte, CEO:** “Leasinvest Real Estate is sinds 1 juli 2019 20 jaar genoteerd op Euronext Brussels en zag in die periode de portefeuillewaarde toenemen van € 140 miljoen naar € 1,2 miljard en de beurskoers meer dan verdubbelen. Leasinvest is ondertussen uitgegroeid tot een goed gediversifieerde vastgoedvennootschap met een unieke aanwezigheid in het Groothertdom Luxemburg, waar we nog altijd een van de grootste buitenlandse vastgoedinvesteerders zijn, zoals ook in deze jaarhelft nog bevestigd werd met onze bijkomende acquisities in het EBBC bedrijvenpark in het Airport district.”*

Highlights eerste halfjaar 2019

Voor het eerste halfjaar van het boekjaar 2019 noteren we volgende kerndata:

- ▶ De **EPRA winst** ◀ stijgt van € 14,00 miljoen eind H1 2018 naar € 22,1 miljoen (weliswaar inclusief het dit boekjaar eerder ontvangen dividend (€ 5,1 miljoen) van de participatie in GVV Retail Estates, in tegenstelling tot voorgaande jaren waar dit in juli was)
- ▶ Toename (+29%) van het **nettoresultaat** van € 19,7 miljoen eind H1 2018 tot € 25,3 miljoen of € 4,27 per aandeel
- ▶ De geïnde **huurinkomsten** stijgen met 16% van € 27,9 miljoen eind H1 2018 tot € 32,4 miljoen ingevolge de volle bijdrage van de acquisities van eind 2018 en een positieve like-for-like huurgroei
- ▶ De **financieringskost** daalt opnieuw gevoelig van 2,59% op 31/12/2018 naar 2,34%
- ▶ Lopende **herontwikkelingen** in België en Luxemburg blijven op schema

Activiteitenverslag periode 01/01/2019- 30/06/2019

INVESTERINGEN

Groothertogdom Luxemburg

AKKOORD MET IMMO LUX-AIRPORT SA TOT AAN- KOOP VAN DE GEBOUWEN B EN E IN HET EBBC BUSINESS PARK TE LUXEMBURG

Leasinvest Real Estate heeft (via haar 100% dochtervennootschap Leasinvest Immo Lux) een akkoord bereikt met de Raad van Bestuur van de SA Immo Lux-Airport, emittent van de vastgoedcertificaten "Lux Airport", met betrekking tot de overdracht van de gebouwen B en E onderliggend aan de vastgoedcertificaten "Lux Airport" gelegen in het EBBC Bedrijvenpark, route de Trèves 6, 2633 Senningerberg, in het Groothertogdom Luxemburg. De aankoopprijs van deze 2 gebouwen bedroeg € 47,3 miljoen. Deze prijs ligt in de lijn van de vastgoedwaardering van de onafhankelijke expert van Leasinvest Real Estate. Deze acquisitie werd gefinaliseerd op 27/06/2019.

Indirect werden deze 2 gebouwen reeds deels aangehouden als vastgoedbelegging door Leasinvest via een belang van 69,8% in de Lux Airport vastgoedcertificaten.

Samen met de 3 gebouwen waarvan Leasinvest Real Estate al eigenaar was – gebouw A en C sinds 19 december 2018 en gebouw D sinds 22 maart 2006 - is de vennootschap door deze acquisitie eigenaar van 5 van de 6 gebouwen op de site.

Informatie m.b.t. het certificaat is beschikbaar op de website www.kbcrealestate.be.

België

PARTICIPATIE IN GVV RETAIL ESTATES - KEUZEDIVIDEND

In de loop van 1H 2019 werd verder geïnvesteerd (€ 9,2 miljoen) in de beursgenoteerde GVV Retail Estates door in te schrijven op het keuzedividend en de aankoop van 75.000 aandelen extra teneinde een belang van meer dan 10% te behouden.

DESINVESTERING

Groothertogdom Luxemburg

VERKOOP 2 VERDIEPINGEN IN GEBOUW KENNEDY (KIRCHBERG)

Op 17 januari 2019 werden de 2 verdiepingen in het kantoorgebouw Kennedy verkocht voor een totaalbedrag van € 15,9 miljoen, wat hoger was dan de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert. Deze gebouwen werden op 31 december 2018 reeds opgenomen onder de rubriek 'activa bestemd voor verkoop'.

HERONTWIKKELINGEN

Groothertogdom Luxemburg

KNAUF SHOPPINGCENTERS POMMERLOCH & SCHMIEDE

De reeds aangekondigde renovatiewerken in beide shoppingcenters verlopen volgens plan¹.

België

KANTOORGEBOUW MONTOYER 14: SMART BUILDING IN HOUTSKELET

Het kantoorgebouw Montoyer 14 zal een project worden dat zich zal onderscheiden naar smart technology gecombineerd met houtskeletbouw.

Het is de ambitie van Leasinvest om samen met de Brusselse instanties de eerste hoogbouw in houtskelet te bouwen en als referentiepunt te dienen voor de nieuwe generatie duurzame "recyclable buildings".

De bouwvergunning voor dit project werd ingediend eind mei 2019.



HANGAR 26/27 ANTWERPEN

Het Deense architectenbureau CF Moller werd intussen door Leasinvest Real Estate aangesteld als architect voor de uitwerking van een hoogwaardig gemengd project, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij een bijzondere aandacht wordt geschonken aan de toegankelijkheid tussen de privaatieve ruimtes en de publieke ruimte van de kaaien. Het objectief is om begin 2020 een bouwvergunning hiervoor in te dienen, om in de loop van Q4 2020 te kunnen starten met de bouwwerken.



¹ Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar het persbericht d.d. 20/05/2019 op de website www.leasinvest.be.

BEZETTINGSGRAAD EN VERHURINGEN

Evolutie bezettingsgraad

De bezettingsgraad is licht toegenomen tot 94,66% per eind juni 2019 (94,26% op 31/12/2018).

Verhuringen

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Voor het kantoorgebouw **Mercator** heeft de CSSF aangegeven de huurovereenkomst niet te verlengen en het gebouw eind augustus te verlaten (5.500 m²). Momenteel lopen er gesprekken met potentiële huurders die deze oppervlakte zouden willen huren.

Zowel in de gebouwen **Monnet**, **EBBC** als **Esch**, waar er een lichte leegstand was, zullen in de komende maanden nieuwe verhuringen getekend worden, waardoor deze leegstand opgevuld zal worden.

In Shoppingcenter **Knauf Schmiede** is eind juni een C&A family store van 976 m² geopend en werd de uitbreiding van de Selexion winkel met 500m² tot een totale oppervlakte van 760m² eind juli gelanceerd.

BELGIË

Met 2 nieuwe huurcontracten is het kantoorgebouw **Treesquare** in CBD Brussel volledig verhuurd en mag dit een groot succes genoemd worden. Leasinvest heeft hiermee de historische prime rent van Brussel doorbroken met een bedrag van € 330/m²/jaar.

Voor **Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis** konden opnieuw een aantal belangrijke huurhernieuwingen en -uitbreidingen worden afgesloten, waardoor dit gebouw volledig verhuurd blijft.

Voor **Hangar 26/27** in Antwerpen zijn intussen 2 van de 3 te renoveren units verhuurd aan een huurprijs van € 165/m²/jaar, hetzij hoger dan de huidige Antwerpse prime rent van € 150/155/m². De interesse voor dit iconisch gebouw is groot en wordt verder aangetoond door andere veelbelovende negotiaties die op heden lopende zijn.

Andere huurhernieuwingen en -uitbreidingen konden worden opgetekend in het **Brixton Business Park**, **Riverside Business Park** en **The Crescent Anderlecht**, met een verhuur van 1 van de huurders van Riverside Business Park naar The Crescent Anderlecht.

OOSTENRIJK

Voor Frun® Park Asten en Gewerbepark Stadlau konden opnieuw enkele belangrijke huurverlengingen worden afgesloten, waardoor de bezettingsgraad van de Oostenrijkse panden 100% blijft.



Geconsolideerde resultaten periode 01/01/2019- 30/06/2019

De eerste jaarhelft van 2019 wordt gekenmerkt door een sterk gestegen netto resultaat en EPRA resultaat in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Dit is enerzijds te wijten aan de verwachte hogere huuromzet en de lagere financieringskost, maar ook aan het tijdseffect van de ontvangst van het dividend uit de participatie in Retail Estates. In de vorige jaren werd dit steeds in juli uitgekeerd, waardoor dit pas in de tweede jaarhelft erkend werd. Dit jaar werd het dividend echter in juni uitgekeerd, waardoor de daaraan gerelateerde inkomst (€ 5,1 miljoen) reeds in de eerste jaarhelft erkend werden.

De **huurinkomsten** zijn sterk gestegen ten opzichte van de eerste jaarhelft van vorig jaar: € 32,4 miljoen in H1 2019 vs € 27,9 miljoen in H1 2018. Enerzijds bedraagt de like-for-like huurgroei € 2,4 miljoen, anderzijds dragen de acquisities van eind 2018 nu ten volle bij tot de huurinkomsten van 2019.

De **bruto huurrendementen** zijn licht gedaald in vergelijking met eind 2018 en bedragen 6,39% (6,45% einde 2018) op basis van de reële waarde en 6,26% (6,32% einde 2018) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gestegen van 94,26% einde 2018 naar 94,66% op 30/06/2019.

De **vastgoedkosten** zijn gestegen (-€ 0,9 miljoen) van -€ 4,2 miljoen H1 2018 naar -€ 5,0 miljoen H1 2019, vooral omwille van hogere leegstandskosten (€ 0,3 miljoen) en hogere beheerskosten (€ 0,4 miljoen), dit in het kader van de groei van de portefeuille. De **algemene kosten** stijgen met € 0,3 miljoen, vooral door de hogere abonnementsstax die in functie is van het (gestegen) eigen vermogen. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 73,9% eind 2018 naar 74,9% op 30 juni 2019.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (€ 0,8 miljoen) betreft de gerealiseerde winst op het in januari 2019 verkochte gebouw Kennedy te Luxemburg.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 30/06/2019 bedraagt +€ 214 duizend (30/06/2018: € 25 duizend). Meerwaarden werden onder meer erkend op de pas verworven gebouwen B en E van het EBBC Business Center aan de Luxemburgse luchthaven. Minwaarden waren er vooral op de gebouwen in de Brusselse periferie. Bovendien werd door de eerste toepassing van IFRS 16 een minwaarde geboekt van € 0,4 miljoen op het gebruiksrecht met betrekking tot enkele concessiegronden.

Het **financieel resultaat (exclusief herwaarderings van financiële activa en passiva)** bedraagt € -1,7 miljoen op 30/06/2019 in vergelijking met € -7,3 miljoen voor H1 2018. Het grote verschil met H1 vorig jaar is grotendeels te wijten aan de eerdere erkenning van het dividend ontvangen vanwege Retail Estates in het resultaat (€ 5,1 miljoen). In het verleden werd dit dividend in juli ontvangen en zodoende in de tweede jaarhelft erkend. De daling in de financiële kosten met € 0,5 miljoen is een gevolg van de in 2018 doorgevoerde herstructurering van de derivatenportefeuille die nu volledig doorwerkt in de resultatenrekening. Mede hierdoor is de gemiddelde financieringskost gedaald naar 2,34%.

De variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ 2,2 miljoen) omvat zowel de herwaardering van de deelneming in Retail Estates (+€ 6,2 miljoen) als die van de derivatenportefeuille (-€ 4,0 miljoen).

Het **netto resultaat** over H1 2019 bedraagt € 25,3 miljoen t.o.v. € 19,7 miljoen op 30/06/2018. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 4,27 per aandeel op 30/06/2019 tegenover € 3,99 op 30/06/2018, waarbij dient rekening gehouden te worden dat het resultaat 2019 omwille van de kapitaalverhoging van oktober 2018 over 5,9 miljoen aandelen wordt verdeeld in plaats van over 4,9 miljoen in 2018.

De **EPRA Winst** bedraagt op eind juni 2019 € 22,1 miljoen (€ 3,73 per aandeel) wat een belangrijke stijging betekent ten opzichte van 30/06/18 (€ 14,0 miljoen of € 2,83 per aandeel). Filtert men het tijdseffect van de ontvangst van het dividend van Retail Estates weg (€ 5,1 miljoen), valt nog steeds een stijging met € 3,0 miljoen te noteren.

Op het einde van het tweede kwartaal van het boekjaar 2019 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 464,4 miljoen (jaareinde 2018 € 475,8 miljoen).

Op 30 juni 2019 is er een daling van het eigen vermogen ten belope van € 11,4 miljoen doordat een dividend werd uitgekeerd ten belope van € 26,5 miljoen, deels gecompenseerd door een positief netto-resultaat over de eerste jaarhelft 2019 van € 25,3 miljoen. Voorts was er een negatieve herwaardering van de derivaten ten belope van € -10,2 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 € 89,1 eind juni 2019 in vergelijking met € 88,7 eind 2018.

Eind juni 2019 bedraagt de intrinsieke waarde inclusief de impact van de reële waarde aanpassingen op de financiële instrumenten (IAS 39) € 78,4 per aandeel (31/12/18: € 80,3). De slotkoers van het aandeel Leasinvest Real Estate op 30 juni 2019 bedroeg € 103,00.

Eind juni 2019 was de **schuldgraad** gestegen tot 55,70% in vergelijking met 53,53% eind 2018, vooral door een combinatie van de dividend-uitkering en de aankoop van de onderliggende gebouwen van het vastgoedcertificaat Immo Lux Airport.

Beheer van de financiële middelen

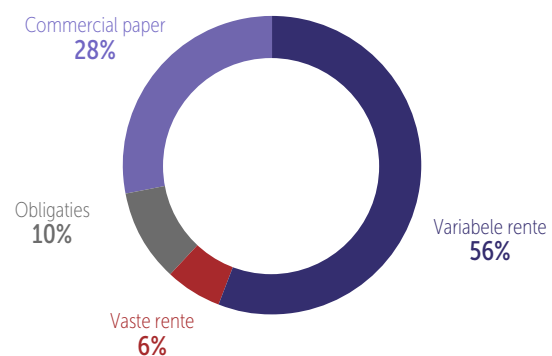
Per 30/06/2019 bedragen de nominale financiële schulden opgenomen in de balans € 610,0 miljoen tegenover € 595,4 miljoen op 31/12/2018.

Deze toename is voornamelijk toe te schrijven aan de uitkering van het dividend over het afgelopen boekjaar 2018 gecombineerd met de verkoop van het Kennedy-gebouw te Luxemburg.

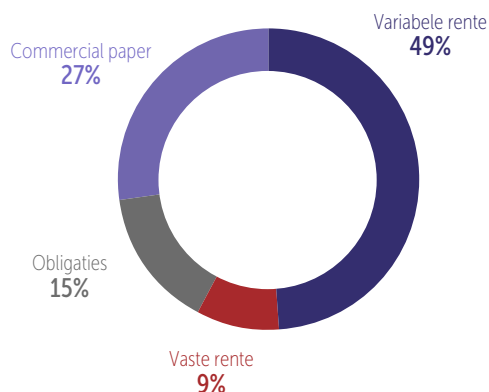
Deze financiële schulden ten belope van € 610,0 miljoen bevatten op 30/06/2019 € 296,6 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vlottende rente, € 55,0 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vaste rente, € 95,0 miljoen aan obligaties en € 163,4 miljoen opnames commercial paper.

De spreiding van de kredietenportefeuille 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 30/06/2019



KREDIETOPNAMES 30/06/2019



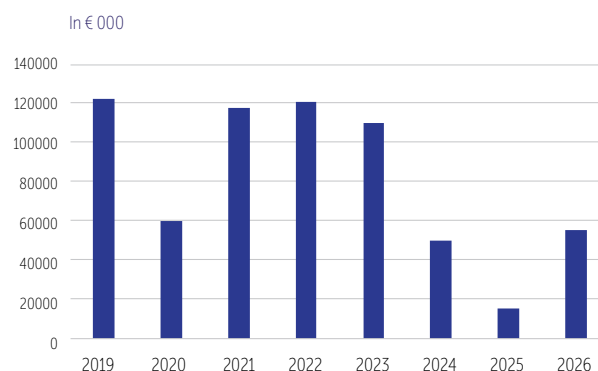
De opnames van het commercial paper fluctueren meestal rond € 165 miljoen, maar er zijn pieken en dalen waardoor de opname schommelt tussen de 140 en 190 miljoen Euro. Gezien het kortlopende karakter van deze financieringsbron worden op ieder moment beschikbare, niet opgenomen bancaire kredietlijnen voorzien voor het uitstaand bedrag in het commercial paper programma. Na aftrek van deze buffer beschikt Leasinvest Real Estate op 30/06/2019 nog over meer dan € 41,6 miljoen beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen.

In januari 2019 werd een nieuwe kredietlijn van € 30 miljoen afgesloten. Voorts werden 2 kredietlijnen die in 2020 en 2022 op vervalddag kwamen verlengd tot respectievelijk 2023 en 2026. Daarenboven komen eind 2019 nog 2 bancaire kredieten op hun vervalddag. Momenteel lopen er met de betreffende banken gesprekken om deze te verlengen.

Daarnaast komt de retail bond van € 75 miljoen op eindvervalddag in oktober 2019. Leasinvest is met verscheidene banken in verregaande gesprekken om dit bedrag te herfinancieren.

De gewogen gemiddelde looptijd van de toegekende kredietlijnen bedraagt per 30/06/2019 3,0 jaar; deze looptijd zal verhogen na het herfinancieren van de lijnen en de retail bond die eind 2019 vervallen.

VERVALDAGEN KREDIETLIJNEN



De hedge ratio op 30/06/2019 bedraagt 81% en wordt berekend op basis van het gezamenlijk nominaal uitstaand indekkingsbedrag van de Interest Rate Swaps en Interest caps (€ 342,5 miljoen), vermeerderd met de kredieten aan vaste rente incl. obligaties (€ 150,0 miljoen) over het totaal uitstaand bedrag van financiële schulden per 30 juni 2019 (€ 610,0 miljoen). De gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen bedraagt op 30/06/2019 6,6 jaar, wat significant hoger is dan de 5,35 jaar op 31 december 2018. Leasinvest heeft immers de historisch lage rentevoeten van de afgelopen maanden aangegrepen om een aantal forward starting interest rate swaps en cap-contracten aan te gaan, om zo de lage rente op langere termijn vast te klikken.

De gewogen gemiddelde financieringskost is per 30 juni 2019 significant gedaald tot 2,34%, te vergelijken met 2,79% over de eerste jaarhelft van 2018, als gevolg van de herstructurering van de Interest Rate Swaps die doorgevoerd werd in de loop van 2018.

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/2019-30/06/2019

Corporate Governance

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds de afsluiting van het halfjaar 2019.

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN DIVERSE SUBCOMITÉS

Op de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder die op 20 mei 2019 plaatsvond en met de goedkeuring van de FSMA, werd overgegaan tot:

- De benoeming van Marcia De Wachter, Colette Dierick en Sigrid Hermans als onafhankelijke bestuurders voor een periode van 4 jaar, i.e. tot aan de algemene jaarvergadering van mei 2023;
- De herbenoeming van Jean-Louis Appelmans als niet-uitvoerend bestuurder voor een periode van 1 jaar, i.e. tot aan de algemene jaarvergadering van mei 2020;

Op vraag van mevr. Sonja Rottiers nam haar mandaat een einde op deze algemene vergadering. Ook de heer Nicolas Renders nam ontslag als bestuurder per 17 mei 2019.

Op grond hiervan werden de verscheidene subcomités van de raad van bestuur aangepast, zoals uiteengezet in onderstaand overzicht:

| | Zetelt in de RvB als: | Zetelt in het auditcomité: | Zetelt in het benoemings- en remuneratiecomité: |
|----------------------|--|----------------------------|---|
| Jan Suykens | Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder | | X (voorzitter) |
| Michel Van Geyte | Afgevaardigd bestuurder | | |
| Piet Dejonghe | Niet-uitvoerend bestuurder | X | |
| Jean-Louis Appelmans | Niet-uitvoerend bestuurder | | |
| Dirk Adriaenssen | Onafhankelijk bestuurder | | |
| Eric Van Dyck | Onafhankelijk bestuurder | | X |
| Marcia De Wachter | Onafhankelijk bestuurder | X | |
| Colette Dierick | Onafhankelijk bestuurder | | |
| Sigrid Hermans | Onafhankelijk bestuurder | X (voorzitter) | X |

Op voormelde algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder werd ook de vergoeding van de onafhankelijke bestuurders herzien: bovenop het jaarlijks basisforfait (€ 20.000 voor de Raad van bestuur en € 4.000 per Comité), wordt een vergoeding van € 2.500 toegekend per zitting van de Raad van bestuur en het Comité waarvan zij lid zijn. Dit alles geldt ook voor Jean-Louis Appelmans.

Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/2019-30/06/2019 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden met materiële gevolgen voor de financiële positie of de 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 2019

Zoals reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2018, verwacht LRE, onder voorbehoud van uitzonderlijke omstandigheden, hogere huurinkomsten in vergelijking met 2018 terwijl de financieringskosten verwacht worden in lijn te liggen met vorig jaar. Wel dient men rekening te houden met het feit dat het aantal aandelen gestegen is na de kapitaalverhoging van oktober 2018, waardoor de resultaten van 2019 verdeeld moeten worden over 5,9 miljoen aandelen versus 5,2 miljoen in 2018, zijnde het gewogen gemiddelde aantal aandelen doorheen 2018. In dit kader wordt een dividend vooropgesteld dat minstens gelijk zal zijn aan het dividend over het boekjaar 2018, nl. € 5,10 bruto per aandeel.



LEASINVEST REAL ESTATE AANDEEL



HANGAR 26/27

ANTWERPEN (BE)





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 (5.926.644)

| | Deelnemingspercentage |
|------------------------|-----------------------|
| Ackermans & van Haaren | 30,01% |
| AXA SA | 26,58% |
| AG Insurance | 7,36% |
| Free float | 36,05% |
| Totaal | 100% |

Toelichting kerncijfers en grafieken

In het eerste halfjaar van 2019 nam de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate toe tot € 103,00 en ondervond quasi geen impact van de uitbetaling van het dividend over het boekjaar 2018, in mei 2019. De premie t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) bedroeg +31% op 30/06/2019.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2019 nam toe en bedroeg 45 114 aandelen (31/12/2018: 43 065). De velociteit of omloopsnelheid voor 6 maanden (5,62% over eerste helft 2019) steeg eveneens, maar is relatief beperkt door de geringe free float van het aandeel (36,05%). Indien we enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen bedraagt de free float velociteit voor zes maanden 15,60% over de eerste jaarhelft van 2019.

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. Sinds begin 2019 houdt de return van het Leasinvest Real Estate aandeel opnieuw gelijke tred met de return van de BEL MID, met een licht hogere return voor de BEL MID index.

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 noteerde een aanzienlijk hogere return dan het Leasinvest Real Estate aandeel, terwijl deze op het einde van het eerste halfjaar van 2019 naar elkaar toe evolueren.

Kerncijfers

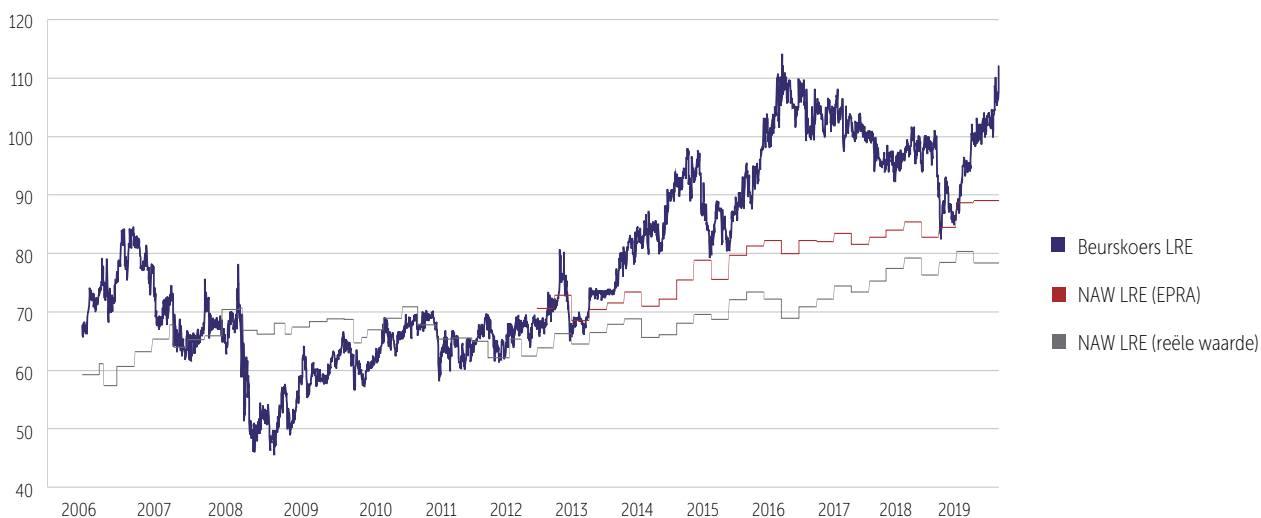
| | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------|------------|
| Aantal genoteerde aandelen (#) | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Aantal uitgegeven aandelen (#) | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen na kapitaalverhoging op 04/10/2018 | 5 926 644 | 5.179.724 |
| Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen) | 610 | 518 |
| Free float (%) | 36,05% | 36,05% |
| Slotkoers (€) (1) | 103,00 | 87,4 |
| Hoogste koers (€) (1) | 104,00 | 99,65 |
| Laagste koers (€) (1) | 87,00 | 82,60 |
| Gemiddeld maandelijks volume (#) (1) | 45 114 | 43 065 |
| Velociteit (%) (1) (2) | 5,62% | 5,29% |
| Free float velociteit (%) (1) (3) | 15,60% | 14,66% |
| Premie obv slotkoers vs NAV (reële waarde) | 31% | -1,5% |

1) De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/2018 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/2019 over een periode van 6 maanden.

(2) Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

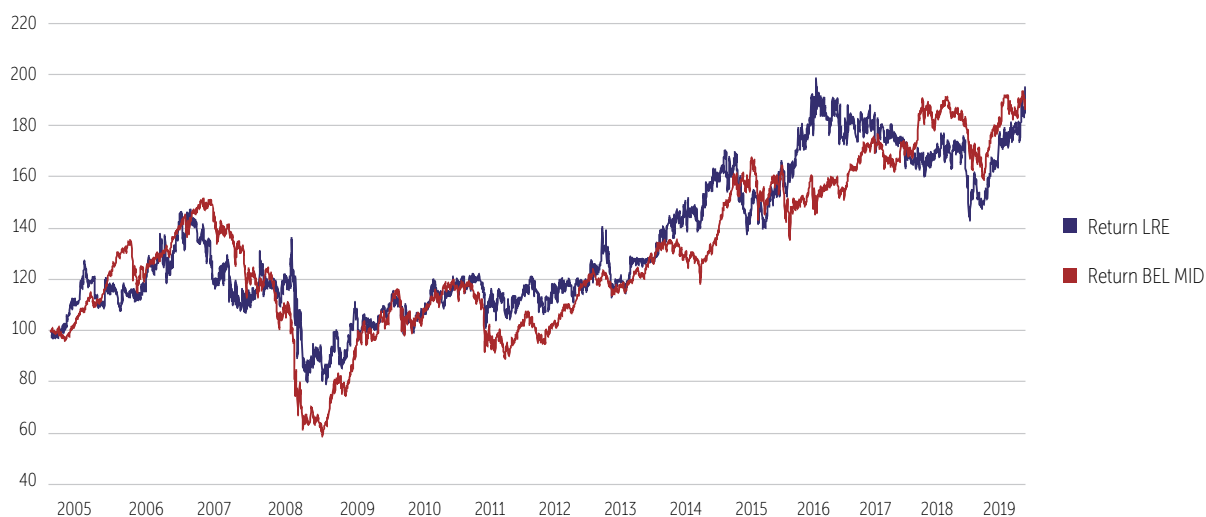
(3) Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen * free float).

Agio/disagio koers Leasinvest Real Estate versus netto-actiefwaarden¹



¹ Gegevens tot en met 09/08/2019.

Vergelijking return Leasinvest Real Estate versus return BEL MID^{1 2}



Vergelijking koers Leasinvest Real Estate met EPRA indexen (www.epra.com)³



¹ Index te consulteren in de financiële kranten of op internet (Euronext.com).

² Gegevens tot en met 09/08/2019.

³ Informatie van EPRA, door geen enkele instantie gecontroleerd.



VASTGOEDVERSLAG



MONTOYER 14

CBD BRUSSEL (BE)

Vastgoedmarkt over het eerste halfjaar van 2019

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

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

KANTORENMARKT

De totale 1H take-up bereikte 41.334 m², met een aandeel voor banken en verzekeringen van 46% van de transacties, Flex operatoren, beter gekend als co-working en business centers, vertegenwoordigen 21% en dienstverlening aan bedrijven 14%.

Ondanks de gezonde Luxemburgse markt, is de take-up in kantoren teruggevallen in de eerste helft van dit jaar. De globale context is een belangrijke factor om in overweging te nemen, en bedrijven willen liever zien hoe de huidige chaotische situatie evolueert vooraleer verhuisbeslissingen te nemen.

De leegstandsgraden zijn nog steeds zeer laag ondanks een lichte stijging van 3,4% tot 3,6%.

Wat de huren betreft, noteren we een opwaartse druk in de CBD waar een aantal transacties € 52/m² zullen bereiken in de komende maanden. Diezelfde opwaartse trend merken we op in Cloche d'Or en Kirchberg waar te tophuren nog kunnen stijgen in de komende kwartalen.

Het totaal investeringsvolume bereikte 629 miljoen. Kantoortransacties (99%) blijven de key driver voor groei in Luxemburg met een top kantooryield van 3,75%.

RETAILMARKT

De totale take-up (Retail Warehouse, Shopping Center en Winkelstraten) voor de eerste 6 maanden van 2019 bereikte 14.261 m², hetzij lager dan de 29.133 m², van 1H 2018. Take-up in Shopping Centers ging vooruit met 50% versus het laatste 5-jarig 1H gemiddelde en vertegenwoordigt 50% van de totale take-up, duidelijk gelinkt aan de oplevering van verschillende projecten, waaronder Cloche d'Or (70.000 m²). Onder de grootste transacties noteren we Action in het Boomerang Shopping Center in Strassen (1.093 m²) en C&A in Knauf Schmiede (976 m²). De tophuren blijven stabiel in alle categorieën.

BELGIË

KANTORENMARKT

De eerste helft van 2019 was de allerbeste met een take-up van 347.000 m² (+120% Y-o-Y), waarvan 55% in projecten. De leegstandsgraad daalt, en benadert een laagtepunt sinds 20 jaar van 7,6%, vs. 8,0% in Q1, met slechts 3,3% in de CBD (vs. 3,7% in Q1, eveneens een historisch laagtepunt). Buiten de CBD bedraagt de leegstandsgraad 14,8% vs. 15,3%. Evenwel daalde het volume aan leegstand onder 1 miljoen m² voor de eerste maal sinds Q4 2002.

De tophuren bleven stabiel aan hun hoogste niveau van € 315/m²/jaar.

Het investeringsvolume dat werd opgetekend in zes maanden bedroeg € 2,4 miljard, 7% lager dan het record opgetekend in 2018, waarvan € 1,2 miljard werd geïnvesteerd in kantoren, hetzij +7% Y-o-Y.

De topyields daalden verder tot 4,15% voor 6/9 huren en langetermijnyields daalden tot 3,5%.

Wat de regionale markten betreft, is Antwerpen de grootst en de meest dynamische markt in Vlaanderen, met een leegstandsgraad die snel daalt. De tophuren bedragen € 150/155/m²/jaar, terwijl Leasinvest erin geslaagd is nieuwe verhuringen in haar iconisch gebouw Hangar 26/27 af te sluiten aan € 165/m²/jaar.

RETAILMARKT

De retail huurmarkt doet het relatief goed ondersteund door de vraag, ondanks de vooruitgang van e-commerce, alhoewel de evolutie van de huren problematisch blijft, ook voor toplocaties. Variabele huren behoren nu tot de marktpraktijken, en meer in het bijzonder voor internationale retailers zoals H&M en de Inditex groep die de huur linken aan de omzet en andere creatieve oplossingen.

Vanuit het standpunt van investeerders, verkiezen velen retail af te bouwen in hun portefeuille ten voordele van logistiek en alternatieven. De prijszetting is in die richting aangepast en de topyields gaan 25 basispunten hoger dan 3 maanden geleden, met name 4,25% voor shoppingcenters, 3,5% voor winkelstraten en 5,5% voor retailparken.

OOSTENRIJK

Het toenemende volume aan onlinesales leidt tot een stagnatie in retailoppervlakten. Evenwel, behoren de omzet en retailoppervlakte per capita in Oostenrijk tot de hoogste in Europa. De verdere evolutie van omzet en retailoppervlakte blijft gedragen door de verwachte evolutie in bevolkings- en inkomstengroei voor de komende vijf jaar.

Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille

INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING

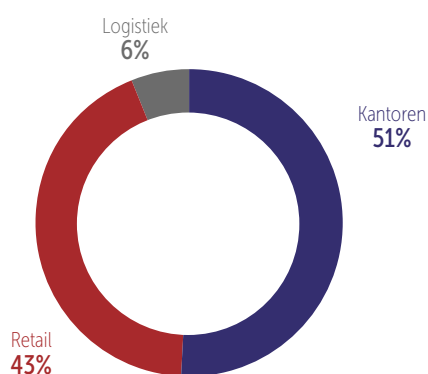
GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG - BELGIË - OOSTENRIJK

| | Reële waarde (€ mio) | Investerings- waarde (€ mio) | Aandeel in de portefeuille (%) obv RW | Contractuele huur (€ mio/jaar) | Huurrendement ◀ obv RW (%) | Huurrendement ◀ obv IW (%) | Bezettings- graad (%) | Duurtijd |
|--|-------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------|
| Groothertogdom Luxemburg | 581,46 | 591,75 | 55 | 37,85 | 6,51 | 6,40 | 93,87 | 3,39 |
| België | 350,26 | 358,76 | 33 | 22,68 | 6,48 | 6,32 | 92,79 | 5,00 |
| Oostenrijk | 107,34 | 110,02 | 10 | 5,81 | 5,41 | 5,28 | 100,00 | 6,28 |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur | 1.039,06 | 1.060,53 | 99 | 66,34 | 6,38 | 6,26 | 94,66 | 3,97 |
| Activa bestemd voor verkoop | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | | | | |
| Projecten België | 11,80 | 12,09 | 1 | 0,00 | | | | |
| Totaal vastgoedbeleggingen | 1.050,86 | 1.072,62 | 100 | 66,34 | | | | |
| IFRS 16 Right of use | 4,24 | 0,00 | 0 | 0,00 | | | | |
| Total vastgoedbeleggingen (Incl. IFRS 16) | 1.055,10 | 1.072,62 | 100 | 66,34 | | | | |

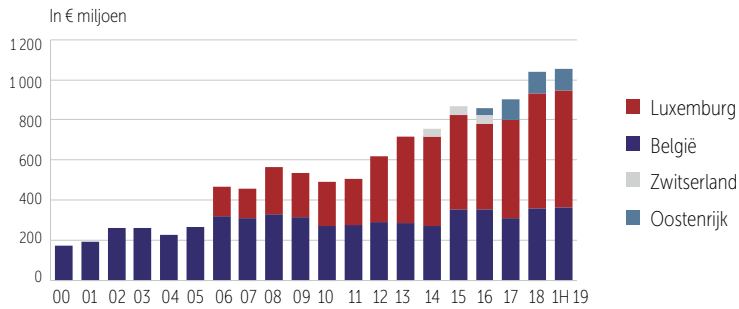
INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

| | Reële waarde (€ mio) | Investeringswaarde (€ mio) | Aandeel in de portefeuille (%) obv RW | Contractuele huur (€ mio/jaar) | Huurrendement ⬇ obv RW (%) | Huurrendement ⬇ obv IW (%) | Bezettingsgraad (%) | Duurtijd |
|---|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|-------------|
| Retail | | | | | | | | |
| Retail Groothertogdom Luxemburg | 294,77 | 297,88 | 28 | 20,15 | 6,84 | 6,76 | 95,14 | 3,69 |
| Retail België | 50,65 | 51,91 | 5 | 3,57 | 7,05 | 6,88 | 99,90 | 2,06 |
| Retail Oostenrijk | 107,34 | 110,02 | 10 | 5,81 | 5,41 | 5,28 | 100,00 | 6,28 |
| Totaal retail | 452,76 | 459,81 | 43 | 29,53 | 6,52 | 6,42 | 96,58 | 4,04 |
| Kantoren | | | | | | | | |
| Kantoren Groothertogdom Luxemburg | 264,47 | 271,10 | 25 | 16,37 | 6,19 | 6,04 | 93,41 | 2,47 |
| Kantoren Brussel | 211,73 | 217,03 | 20 | 13,02 | 6,15 | 6,00 | 92,33 | 4,54 |
| Kantoren rest van België | 45,20 | 46,33 | 4 | 3,14 | 6,95 | 6,78 | 89,60 | 2,88 |
| Totaal kantoren | 521,40 | 534,46 | 50 | 32,53 | 6,24 | 6,09 | 92,87 | 3,35 |
| Logistiek/Semi-industrieel | | | | | | | | |
| Logistiek/Semi-industrieel België | 42,68 | 43,49 | 4 | 2,95 | 6,91 | 6,78 | 96,05 | 10,78 |
| Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg | 22,22 | 22,77 | 2 | 1,33 | 5,99 | 5,84 | 93,92 | 3,51 |
| Totaal Logistiek/Semi-industrieel | 64,90 | 66,26 | 6 | 4,28 | 6,59 | 6,46 | 94,82 | 8,28 |
| Vastgoedbeleggingen | 1.039,06 | 1.060,53 | 99 | 66,34 | 6,38 | 6,26 | 94,66 | 3,97 |
| Activa bestemd voor verkoop | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur | 1.039,06 | 1.060,53 | 99 | 66,34 | 6,38 | 6,26 | 94,66 | 3,97 |
| Righth of use IFRS 16 | 4,24 | 0,00 | 0 | 0,00 | | | | |
| Projecten België | 11,80 | 12,09 | 1 | 0,00 | | | | |
| Totaal vastgoedbeleggingen (Incl. IFRS 16) | 1.055,10 | 1.072,62 | 100 | 66,34 | | | | |

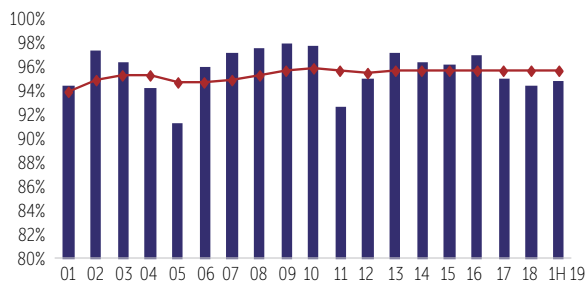
AARD VAN DE ACTIVA



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



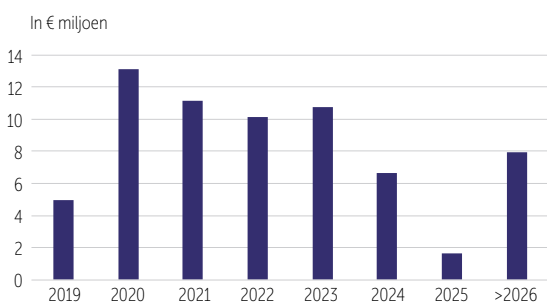
BEZETTINGSGRAAD



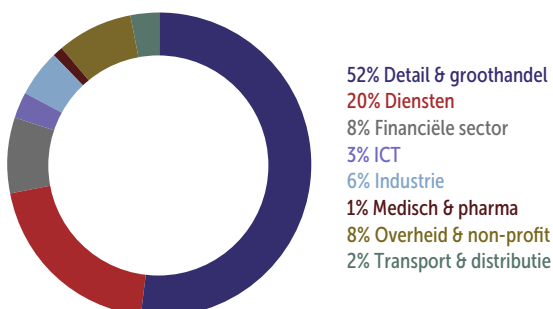
■ Bezettingsgraad ■ Voortschrijdend gemiddelde⁽¹⁾

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

HUURBREAKS (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



TYPE HUURDERS



Conclusies van de vastgoedexpert¹

ACTUALISATIE OP 30/06/2019 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 CVA op 30 juni 2019 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 bezettingsgraad² van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 94,66% (respectievelijk 93,82%, 94,35% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
3. De bezettingsgraad van het geheel (exclusief de projecten) bedraagt 94,66% (respectievelijk 93,82%, 94,35% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
4. De gewogen gemiddelde resterende duurtijd van de lopende huurcontracten is gelijk aan 15,87 kwartalen ofwel 3,97 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 **€ 1.072.620.000** (een miljard tweeënzeventig miljoen zeshonderd twintigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 370.850.000, € 591.750.000 en € 110.020.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles'.
6. Een totale **reële waarde** werd bepaald van **€ 1.050.850.000** (een miljard vijftig miljoen achthonderd vijftigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 362.050.000, € 581.460.000 en € 107.340.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.
7. In de loop van Q2 2019, zijn er 2 nieuwe assets aangekocht in Luxemburg, met name EBBC gebouw B en EBBC gebouw E, voor een geschatte totale reële waarde van € 45.990.000. Beide assets zijn kantoorgebouwen die zich bevinden in het gelijknamige kantorenpark: het European Bank & Business Center. Er werd tevens een bestaand huis aangekocht met het oog op de uitbreiding van Pommerloch, met een reële waarde van € 781.882.
8. IFRS 16: de waarde van 'the right of use/lease liability' van de 2 Belgische panden waarvoor dit principe van toepassing is, met name The Crescent te Anderlecht en Hangar 26/27 te Antwerpen, is respectievelijk € 1.855.248 en € 2.387.917. We verwijzen naar de bijlagen voor een detail van deze berekeningen.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten en assets 'to be sold') in termen van de investeringswaarde 6,19% (respectievelijk 6,12%, 6,65% en 5,28% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 6,31 (respectievelijk 6,40%, 6,51% en 5,41% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).



GAETAN COPPENS
SENIOR VALUER
VALUATION & ADVISORY



ARDALÁN AZARI
ASSOCIATE
VALUATION & ADVISORY

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

² De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met toekomstige (al dan niet reeds gekende) leegstand. Echter, huurcontracten die werden afgesloten op schattingsdatum en pas ingaan na de schattingsdatum, worden wel meegenomen in het berekenen van de bezettingsgraad. 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).

**VERKORTE
FINANCIËLE STATEN**

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op **19 augustus 2019**.

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) | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|--|---------------|---------------|
| Huurinkomsten | 32 377 | 27 858 |
| Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren | 0 | 0 |
| Met verhuur verbonden kosten | -202 | 0 |
| NETTO HUURRESULTAAT | 32 175 | 27 858 |
| Recuperatie van vastgoedkosten | 2 | 76 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 2 856 | 1 524 |
| 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 | -2 856 | -1 524 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | -1 170 | -903 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 31 007 | 27 031 |
| Technische kosten | -469 | -508 |
| Commerciële kosten | -478 | -371 |
| Kosten en taksen van niet verhuurde goederen | -838 | -520 |
| Beheerskosten vastgoed | -2 905 | -2 555 |
| Andere vastgoedkosten | -348 | -222 |
| VASTGOEDKOSTEN | -5 037 | -4 176 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 25 969 | 22 855 |
| Algemene kosten van de vennootschap | -1 716 | -1 438 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | -7 | 122 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 24 246 | 21 539 |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 795 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 214 | 25 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 25 255 | 21 564 |
| Financiële inkomsten (1) | 5 167 | 59 |
| Netto interestkosten | -6 238 | -6 803 |
| Andere financiële kosten | -656 | -563 |
| Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva | 2 173 | 5 690 |
| FINANCIEEL RESULTAAT | 446 | -1 617 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 25 701 | 19 947 |
| Vennootschapsbelasting | -396 | -264 |
| Exit taks | 0 | 0 |
| BELASTINGEN | -396 | -264 |
| NETTO RESULTAAT | 25 305 | 19 683 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| Netto resultaat - aandeel Groep | 25 305 | 19 683 |

(1) Aangezien het dividend van Retail Estates dit boekjaar – in tegenstelling tot vorige boekjaren – reeds in juni uitgekeerd werd, werd de overeenkomstige opbrengst van € 5,1 miljoen reeds in de eerste jaarhelft erkend.

ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

| (in € 1 000) | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|---|----------------|---------------|
| ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN | | |
| Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS | -10 193 | -601 |
| Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten | -10 193 | -601 |
| Minderheidsbelangen | | |
| Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten - aandeel Groep | -10 193 | -601 |
| GLOBAAL RESULTAAT | 15 113 | 19 082 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| Globaal resultaat - aandeel Groep | 15 113 | 19 082 |
| NETTO RESULTAAT | 25 305 | 19 683 |
| Uit te sluiten | | |
| - Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 795 | 0 |
| - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 214 | 25 |
| - Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 2 173 | 5 690 |
| EPRA WINST | 22 124 | 13 968 |

| RESULTAAT PER AANDEEL (in €) (1) | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| | (6 maanden) | (6 maanden) |
| Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep (1) | 2,55 | 3,86 |
| Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel | 2,55 | 3,86 |
| Netto resultaat per aandeel, aandeel groep (1) | 4,27 | 3,99 |
| Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel | 4,27 | 3,99 |
| EPRA winst per aandeel | 3,73 | 2,83 |

(1) Op basis van het aantal aandelen op afsluitdatum (30/06/2019).

GECONSOLIDEERDE BALANS

| (in € 1 000) | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------------|------------------|
| ACTIVA | | |
| I. VASTE ACTIVA | 1 192 662 | 1 116 270 |
| Immateriële vaste activa | 0 | 0 |
| Vastgoedbeleggingen | 1 037 334 | 1 004 237 |
| Andere materiële vaste activa | 1 036 | 1 262 |
| Financiële vaste activa | 136 527 | 92 974 |
| Vorderingen financiële leasing | 17 765 | 17 796 |
| II. VLOTTENDE ACTIVA | 24 307 | 39 868 |
| Activa bestemd voor verkoop | 0 | 15 050 |
| Handelsvorderingen | 15 545 | 13 197 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | 3 316 | 3 303 |
| Kas en kasequivalenten | 4 178 | 7 403 |
| Overlopende rekeningen | 1 268 | 915 |
| TOTAAL ACTIVA | 1 216 969 | 1 156 107 |
| PASSIVA | | |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | 464 430 | 475 811 |
| I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP | 464 430 | 475 811 |
| Kapitaal | 65 178 | 65 178 |
| Uitgiftepremies | 194 189 | 194 189 |
| Inkoop eigen aandelen | -12 | -12 |
| Reserves | 179 770 | 178 262 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 25 305 | 38 194 |
| Wisselkoersverschillen | 0 | 0 |
| II. MINDERHEIDSBELANGEN | 0 | 0 |
| VERPLICHTINGEN | 752 538 | 680 297 |
| I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN | 393 968 | 385 013 |
| Voorzieningen | 11 | 11 |
| Langlopende financiële schulden | 325 723 | 334 509 |
| - Kredietinstellingen | 304 384 | 312 359 |
| - Andere | 21 339 | 22 150 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 53 549 | 35 625 |
| Uitgestelde belastingen - verplichtingen | 14 686 | 14 868 |
| II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN | 358 569 | 295 283 |
| Voorzieningen | 0 | 0 |
| Kortlopende financiële schulden | 288 173 | 264 198 |
| - Kredietinstellingen | 47 500 | 47 533 |
| - Andere | 240 673 | 216 665 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | 0 | 0 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 14 339 | 17 698 |
| - Exit taks | 0 | 0 |
| - Andere | 14 339 | 17 698 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 44 938 | 2 048 |
| Overlopende rekeningen | 11 119 | 11 339 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 1 216 968 | 1 156 107 |

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

| (in € 1 000) | 30/06/2019 (6 maanden) | 30/06/2018 (6 maanden) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR | 7 403 | 5 702 |
| 1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | 15 871 | 3 757 |
| Nettoresultaat | 25 305 | 19 683 |
| Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen | -1 620 | 1 397 |
| Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen | -168 | -195 |
| - Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-) | 27 | 70 |
| - Waardeverminderingen op vlottende activa (-) | 201 | 0 |
| - Belastingen | -296 | -215 |
| - Betaalde belastingen | -100 | -50 |
| Andere niet-kas elementen | -2 385 | -5 715 |
| - Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) | -214 | -25 |
| - Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva | -2 171 | -5 690 |
| Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen | 933 | 7 307 |
| - Meerwaarden bij realisatie vaste activa | -794 | 0 |
| - Ontvangen dividenden | -5 068 | 0 |
| - Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten | 6 795 | 7 307 |
| Variatie in de behoefte van het werkkapitaal | -7 814 | -17 323 |
| Beweging van de activa | -2 915 | -2 153 |
| Beweging van verplichtingen | -4 899 | -15 170 |
| 2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten | -1 809 | -31 711 |
| Investeringsen | -17 654 | -31 711 |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | -13 498 | -6 343 |
| Projectontwikkelingen | | -11 793 |
| Immateriële en andere materiële vaste activa | | -637 |
| Financiële vaste activa | -4 155 | -12 938 |
| Desinvesteringen | 15 845 | 0 |
| 3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -17 287 | 26 550 |
| Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden | 16 000 | 58 734 |
| Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden | 16 000 | 58 734 |
| Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen | 0 | 0 |
| Ontvangen financiële opbrengsten | 99 | 59 |
| Betaalde financiële kosten | -6 894 | -7 550 |
| Verandering in eigen vermogen | -26 492 | -24 693 |
| Wijziging in reserves | 0 | 0 |
| Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen | 0 | 0 |
| Dividend van het vorige boekjaar | -26 492 | -24 693 |
| KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE | 4 178 | 4 298 |

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

| (in € 1 000) | Kapitaal | Uitgiftepremie | 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 |
|---|---------------|----------------|--------------------|---|---|
| BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/18 | 65 178 | 194 189 | 5 431 | 56 086 | -34 100 |
| Uitkering slotdividend vorig boekjaar | | | | | |
| Transfert netto resultaat 2018 naar reserves | | | | 1 627 | |
| Globaal resultaat van het boekjaar 2019 (6 maanden) | | | | | -10 193 |
| BALANS VOLGENS IFRS OP 30/06/19 | 65 178 | 194 189 | 5 431 | 57 713 | -44 293 |

Eind juni 2019 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 464,43 miljoen (31/12/2018: € 475,81 miljoen) of € 78,4 per aandeel (31/12/2018: € 80,3).

De daling van het eigen vermogen in vergelijking met eind 2018 is toe te schrijven aan de dividenduitkering over 2018, die plaatsvond in mei 2019, ten belope van € 26,49 miljoen. Anderzijds was er een positief netto-resultaat over de eerste helft van 2019 van € 25,31 miljoen. Voorts was er een negatieve herwaardering van de derivaten die aangehouden worden in het kader van een effectieve dekking van € 10,19 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 2018, zoals deze beschreven staan in bijlage 2 van de financiële staten in het Jaarlijks financieel verslag 2018, te raadplegen op de website www.leasinvest.be.

Sinds 1 januari 2019 zijn volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: Wijzigingen in IFRS 9 Financiële instrumenten; Wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen; Wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures; IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen; Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2015-2017.

IFRS 16 Leases is van toepassing sinds 1 januari 2019. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de erkenning, waardering, presentatie en toelichting van leases en vereist dat lessees alle leases, onder één model, boekhoudkundig op de balans verwerken. Op de aanvangsdatum van een lease erkent een lessee een verplichting om leasebetalingen te verrichten en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn. Lessees zijn verplicht om de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk te erkennen. Lessees zijn ook verplicht om de leaseverplichting te herwaarderen wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen. Doorgaans zal de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht erkennen.

| RESERVES | | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------------|---|---------------------|-----------------------|
| Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeiën uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-) | 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 toevoegbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming | Minderheidsbelangen | Totaal eigen vermogen |
| 8 | -7 214 | -11 | 20 379 | 137 672 | 38 194 | 475 811 | 0 | 475 811 |
| | | | | -26 492 | | -26 492 | | -26 492 |
| | -127 | | 5 555 | 31 139 | -38 194 | 0 | | 0 |
| | | | | | 25 305 | 15 112 | | 15 112 |
| 8 | -7 341 | -11 | 25 933 | 142 319 | 25 305 | 464 430 | 0 | 464 430 |

Deze standaard heeft een impact gehad op de balans van Leasinvest Real Estate op 1 januari 2019 voor een bedrag van € 4,7 miljoen, die volledig betrekking heeft op de vastgoedbeleggingen.

Volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen materiële impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV: IFRS 3 Bedrijfscombinaties; IFRS 17 Verzekeringscontracten; wijziging in IAS 1 presentatie van de jaarrekening en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten.

2 Segmentrapportering

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- & VERLIESREKENING (GEOGRAFISCH)

(in € 1 000)

| |
|---|
| (+) Huurinkomsten |
| (+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren |
| (+/-) Met verhuur verbonden kosten |
| NETTO HUURRESULTAAT |
| (+) Recuperatie van vastgoedkosten |
| (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen |
| (-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur |
| (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen |
| (+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten |
| VASTGOEDRESULTAAT |
| (-) Technische kosten |
| (-) Commerciële kosten |
| (-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen |
| (-) Beheerskosten vastgoed (1) |
| (-) Andere vastgoedkosten |
| VASTGOEDKOSTEN |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT |
| (-) Algemene kosten van de vennootschap |
| (+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE |
| (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen |
| (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen |
| OPERATIONEEL RESULTAAT |
| (+) Financiële opbrengsten |
| (-) Interestkosten |
| (-) Andere financiële kosten |
| (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva |
| FINANCIEEL RESULTAAT |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN |
| (+/-) Vennootschapsbelasting |
| (+/-) Exit taks |
| BELASTINGEN |
| NETTO RESULTAAT |
| 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 2019 (€ 2,3 miljoen) heeft € 1,2 miljoen betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

| België | | Luxemburg | | Oostenrijk | | Corporate | | TOTAAL | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 30/06/2019 | 30/06/2018 | 30/06/2019 | 30/06/2018 | 30/06/2019 | 30/06/2018 | 30/06/2019 | 30/06/2018 | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
| 11 254 | 8 363 | 18 088 | 16 558 | 3 034 | 2 937 | | | 32 377 | 27 858 |
| -202 | | | | | | | | -202 | 0 |
| 11 052 | 8 363 | 18 088 | 16 558 | 3 034 | 2 937 | 0 | 0 | 32 175 | 27 858 |
| 2 | 76 | | | | | | | 2 | 76 |
| 2 485 | 1 071 | 131 | 170 | 239 | 283 | | | 2 856 | 1 524 |
| 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| -2 485 | -1 071 | -131 | -170 | -239 | -283 | | | -2 856 | -1 524 |
| -805 | -597 | -328 | -220 | -38 | -86 | | | -1 170 | -903 |
| 10 249 | 7 842 | 17 761 | 16 338 | 2 996 | 2 851 | 0 | 0 | 31 007 | 27 031 |
| -280 | -229 | -104 | -212 | -84 | -67 | | | -469 | -508 |
| -183 | -178 | -257 | -100 | -37 | -92 | | | -478 | -370 |
| -422 | -409 | -417 | -112 | 0 | 0 | | | -838 | -521 |
| -2 579 | -2 298 | -278 | -257 | -48 | 0 | | | -2 905 | -2 555 |
| -212 | -177 | -92 | -45 | -43 | 0 | | | -348 | -222 |
| -3 676 | -3 291 | -1 148 | -726 | -212 | -159 | 0 | 0 | -5 037 | -4 176 |
| 6 573 | 4 551 | 16 613 | 15 612 | 2 784 | 2 692 | 0 | 0 | 25 969 | 22 855 |
| -1 264 | -777 | -330 | -422 | -122 | -240 | | | -1 716 | -1 439 |
| -63 | -314 | 78 | 12 | -22 | 425 | | | -7 | 123 |
| 5 247 | 3 460 | 16 360 | 15 202 | 2 639 | 2 877 | 0 | 0 | 24 246 | 21 539 |
| | | 795 | | | | | | 795 | 0 |
| -2 901 | 52 | 2 882 | -451 | 233 | 424 | | | 214 | 25 |
| 2 346 | 3 512 | 20 037 | 14 751 | 2 872 | 3 301 | 0 | 0 | 25 255 | 21 564 |
| | | | | | | 5 167 | 59 | 5 167 | 59 |
| | | | | | | -6 238 | -6 803 | -6 238 | -6 803 |
| | | | | | | -656 | -563 | -656 | -563 |
| | | | | | | 2 173 | 5 690 | 2 173 | 5 690 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 446 | -1 617 | 446 | -1 617 |
| 2 346 | 3 512 | 20 037 | 14 751 | 2 872 | 3 301 | 446 | -1 617 | 25 701 | 19 947 |
| | | | | | | -396 | -264 | -396 | -264 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -396 | -264 | -396 | -264 |
| 2 346 | 3 512 | 20 037 | 14 751 | 2 872 | 3 301 | 50 | -1 881 | 25 305 | 19 683 |
| | | | | | | | | 0 | 0 |
| | | | | | | | | 25 305 | 19 683 |

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (GEOGRAFISCH)

| (in € 1 000) | België | |
|---|----------------|----------------|
| | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
| ACTIVA | | |
| Immateriële vaste activa | 0 | 0 |
| Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen, excl. financiële leasing) | 348 535 | 343 271 |
| Activa bestemd voor verkoop | | 0 |
| Overige activa | 139 196 | 123 088 |
| ACTIVA PER SEGMENT | 487 731 | 466 359 |
| VERPLICHTINGEN | | |
| Langlopende financiële schulden | | |
| Kortlopende financiële schulden | | |
| Overige verplichtingen | | |
| VERPLICHTINGEN PER SEGMENT | | |
| EIGEN VERMOGEN | | |

SEGMENTATIE PER TYPE GEBOUW (VOORNAAMSTE KERNCIJFERS)

De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie als de projectontwikkelingen en het gebruiksrecht voor bepaalde concessies, begin 2019 erkend ten gevolge van de implementatie van IFRS 16. 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 | |
|--|----------|----------|----------|----------|---------------------------------|----------|-----------|----------|
| | 30/06/19 | 30/06/18 | 30/06/19 | 30/06/18 | 30/06/19 | 30/06/18 | 30/06/19 | 30/06/18 |
| Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives) | 14 542 | 14 526 | 15 694 | 11 337 | 2 141 | 1 995 | 32 377 | 27 858 |
| Reële waarde van de vastgoedportefeuille | 452 755 | 441 960 | 537 437 | 417 439 | 64 902 | 62 437 | 1 055 094 | 921 836 |
| Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille | 459 812 | 448 858 | 550 791 | 427 910 | 66 261 | 63 717 | 1 076 864 | 940 485 |
| Bezettingsgraad | 96,58% | 97,53% | 92,87% | 91,08% | 94,82% | 93,51% | 94,66% | 94,44% |
| Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment | 6,52% | 6,53% | 6,24% | 6,68% | 6,59% | 6,76% | 6,39% | 6,61% |
| Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment | 6,42% | 6,43% | 6,09% | 6,51% | 6,46% | 6,62% | 6,26% | 6,48% |
| Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren) | 4,04 | 4,35 | 3,35 | 3,56 | 8,28 | 9,13 | 3,97 | 4,19 |

| Luxemburg | | Oostenrijk | | Corporate | | TOTAAL | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
| | | | | | | 0 | 0 |
| 581 462 | 554 436 | 107 337 | 106 530 | | | 1 037 334 | 1 004 237 |
| | 15 050 | | | | | 0 | 15 050 |
| 38 127 | 11 128 | 2 311 | 2 605 | | | 179 635 | 136 821 |
| 619 589 | 580 614 | 109 648 | 109 135 | 0 | 0 | 1 216 969 | 1 156 108 |
| | | | | | | | |
| | | | | 325 723 | 334 509 | 325 723 | 334 509 |
| | | | | 288 173 | 264 198 | 288 173 | 264 198 |
| | | | | 138 642 | 81 589 | 138 642 | 81 589 |
| | | | | 752 538 | 680 296 | 752 538 | 680 296 |
| | | | | | | 464 431 | 475 811 |

3 Netto huurresultaat

De huromzet is sterk gestegen tot € 31,7 miljoen ten opzichte van € 27,2 miljoen op 30 juni 2018. De toename in de huurinkomsten is enerzijds te wijten aan een like-for-like huurgroei van 8,5% die vooral gerealiseerd werd op de Belgische portefeuille. Anderzijds droegen de acquisities van eind 2018 (Hangar 26-27 en EBBC gebouwen A&C) volledig bij tot de huurinkomsten van de eerste helft van 2019.

| (in € 1 000) | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|--|---------------|---------------|
| Huurinkomsten | | |
| Huur | 31 729 | 27 248 |
| Gegarandeerde inkomsten | 0 | 0 |
| Huurkortingen | 73 | -119 |
| Huurvoordelen (incentives) | -152 | 0 |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten | 53 | 67 |
| Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken | 674 | 662 |
| TOTAAL | 32 377 | 27 858 |
| Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren | 0 | 0 |
| Met verhuur verbonden kosten | | |
| Te betalen huur op gehuurde activa | 0 | 0 |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen | -202 | 0 |
| Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen | 0 | 0 |
| TOTAAL | -202 | 0 |
| NETTO HUURRESULTAAT | 32 175 | 27 858 |

4 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

De reële waarde¹ van de directe vastgoedportefeuille is gestegen en bedraagt € 1 055,1 miljoen eind juni 2019 t.o.v. € 1 037,1 miljoen eind december 2018.

| (in € 1 000) | Vastgoed beschikbaar voor verhuur | | Projectontwikkelingen | |
|--|-----------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
| SALDO PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR | 992 510 | 830 754 | 11 727 | 54 400 |
| Investeringen | 8 614 | 27 793 | 138 | 347 |
| Desinvesteringen | | | | |
| Wisselkoerseffecten | 0 | | | |
| Verwervingen van vastgoed | 48 201 | 87 408 | | 11 679 |
| Overdracht van/naar andere posten** | -28 552 | 39 350 | | -54 400 |
| Stijging/(daling) van de reële waarde | 523 | 7 205 | -70 | -299 |
| Right of use (IFRS 16)* | 4 243 | | | |
| SALDO PER EINDE VAN DE PERIODE | 1 025 539 | 992 510 | 11 795 | 11 727 |

*Initiële inboeking per 01/01/2019, herwaardering 30/06/2019

** Overdracht van vastgoedbeleggingen naar Financiële vaste activa mbt "Immo Lux Airport"

1 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.

| Totaal Vastgoedbeleggingen | | Vorderingen financiële leasing | | Totaal vastgoedbeleggingen en vorderingen financiële leasing | | Activa bestemd voor verkoop | | Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing & activa bestemd voor verkoop | |
|----------------------------|------------|--------------------------------|------------|--|------------|-----------------------------|------------|--|------------|
| 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
| 1 004 237 | 885 154 | 17 796 | 17 841 | 1 022 033 | 902 995 | 15 050 | 0 | 1 037 083 | 902 995 |
| 8 752 | 28 140 | | | 8 752 | 28 140 | | | 8 752 | 28 140 |
| 0 | 0 | | | 0 | 0 | -15 050 | | -15 050 | 0 |
| 0 | 0 | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 |
| 48 201 | 99 087 | | | 48 201 | 99 087 | | | 48 201 | 99 087 |
| -28 552 | -15 050 | | | -28 552 | -15 050 | | 15 050 | -28 552 | 0 |
| 453 | 6 906 | -31 | -45 | 422 | 6 861 | | | 422 | 6 861 |
| 4 243 | | | | 4 243 | 0 | | | 4 243 | |
| 1 037 334 | 1 004 237 | 17 765 | 17 796 | 1 055 099 | 1 022 033 | 0 | 15 050 | 1 055 099 | 1 037 083 |

5 Informatie betreffende de financiële schuld

Op 30/06/2019 zijn de financiële schulden ten belope van € 15,2 miljoen toegenomen in vergelijking met eind 2018. Deze stijging is te verklaren door de dividenduitkering van mei 2019 (€ 26,5 miljoen) en de aankoop van de onderliggende gebouwen van het vastgoedcertificaat "Immo Lux Airport". Anderzijds werd het pand "Kennedy" verkocht in januari 2019.

De rubriek andere leningen (op lange en korte termijn) omvat voor € 97,8 miljoen de door Leasinvest Real Estate in 2013 geplaatste obligatieleningen.

De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 97,3 miljoen obligatieleningen en € 163,2 miljoen commercial paper) bedragen eind juni 2019 € 556,5 miljoen (eind 2018: € 556,5 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 en herontwikkelingsprojecten Montoyer 63, Treesquare en retailpark Strassen). In 2018 is een kapitaalverhoging doorgevoerd van € 84 miljoen, met een positief effect op de schuldgraad. Echter werden er bijkomende investeringen gedaan met de aankoop van Montoyer 14, EBBC A&C, Hangar 26/27 en de onderliggende gebouwen van "Immo Lux Airport". Anderzijds werd het gebouw Kennedy verkocht begin 2019.

(*) Afsluiting per 30/06

| Boekjaar | Schuldgraad | Opm. |
|----------|-------------|------|
| 2019 | 55,70% | (*) |
| 2018 | 53,53% | |
| 2017 | 57,14% | |
| 2016 | 58,05% | |
| 2015 | 58,03% | |
| 2014 | 54,27% | |
| 2013 | 53,53% | |
| 2012 | 56,19% | |
| 2011 | 47,29% | |
| 2010 | 44,13% | |
| 2009 | 47,61% | |
| 2008 | 52,06% | |
| 2007 | 40,93% | (*) |
| 2006 | 44,15% | (*) |
| 2005 | 32,23% | (*) |
| 2004 | 41,06% | (*) |
| 2003 | 41,38% | (*) |
| 2002 | 44,94% | (*) |

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 55,70% op 30 juni 2019 heeft Leasinvest Real Estate een proportioneel investeringspotentieel op basis van schuldfinanciering ten belope van € 323,5 miljoen zonder hierbij de schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 131,5 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 voor komende jaren.

In de komende maanden wordt een daling van de schuldgraad verwacht. Tegen eind 2019 wordt in principe het vastgoedcertificaat "Immo Lux Airport" geliquideerd, met een daling van de schuldfinanciering tot gevolg.

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) marktprijsnoterings 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 2019 in vergelijking met 31/12/2018.

| (in € 1 000) per 30 juni 2019 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | reële waarde | boek-waarde |
|---|----------|----------|----------|--------------|-------------|
| Financiële vaste activa | | | | | |
| - Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten | 135 809 | | | 135 809 | 135 809 |
| - Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroo-mindekkingen | | | | 0 | 0 |
| - Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindek-kingen | | 257 | | 257 | 257 |
| Vorderingen financiële leasing | | | 17 653 | 17 653 | 17 653 |
| Financiële vlottende activa | | | | | |
| Handelsvorderingen | | 15 545 | | 15 545 | 15 545 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | | 3 316 | | 3 316 | 3 316 |
| Kas en kasequivalenten | 4 178 | | | 4 178 | 4 178 |
| Overlopende rekeningen | | 1 268 | | 1 268 | 1 268 |
| Langlopende financiële schulden | | | | | |
| - Kredietinstellingen | | 306 751 | | 306 751 | 304 384 |
| - Andere | | 21 221 | | 22 355 | 22 355 |
| - Langlopende financiële schulden (leasing) | | 4 532 | | 4 532 | 4 532 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | | | | | |
| - Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening | | | | | |
| - Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen | | 49 017 | | 49 017 | 49 017 |
| Kortlopende financiële schulden | | | | | |
| - Kredietinstellingen | | 47 500 | | 47 500 | 47 500 |
| - Andere | 75 330 | 165 343 | | 242 377 | 240 673 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | | | | | |
| - Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen | | | | 0 | |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | | | | | |
| - Exit taks | | | | | |
| - Andere | | 13 322 | | 13 322 | 13 322 |
| Andere kortlopende verplichtingen | | 44 938 | | 44 938 | 44 938 |
| Overlopende rekeningen | | 11 339 | | 11 339 | 11 339 |

| (in € 1 000) per eind 2018 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | reële waarde | boekwaarde |
|---|----------|----------|----------|--------------|------------|
| Financiële vaste activa | | | | | |
| - Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten | 91 816 | 0 | | 91 816 | 91 816 |
| - Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroo-mindekkingen | | | | 0 | 0 |
| - Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen | | 696 | | 696 | 696 |
| Vorderingen financiële leasing | | | 17 796 | 17 796 | 17 796 |
| Financiële vlottende activa | | | | | |
| Handelsvorderingen | | 13 167 | | 13 167 | 13 167 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | | 3 303 | | 3 303 | 3 303 |
| Kas en kasequivalenten | 7 403 | | | 7 403 | 7 403 |
| Overlopende rekeningen | | 915 | | 915 | 915 |
| Langlopende financiële schulden | | | | | |
| - Kredietinstellingen | | 312 359 | | 312 359 | 312 359 |
| - Andere | | 20 603 | | 20 603 | 20 507 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | | | | | |
| - Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening | | | | | |
| - Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen | | 35 625 | | 35 625 | 35 625 |
| Kortlopende financiële schulden | | | | | |
| - Kredietinstellingen | | 47 533 | | 47 533 | 47 533 |
| - Andere | | 217 023 | | 217 023 | 216 665 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | | | | | |
| - Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen | | 0 | | 0 | 0 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | | | | | |
| - Exit taks | | | | | |
| - Andere | | 17 698 | | 17 698 | 17 698 |
| Andere kortlopende verplichtingen | | 2 048 | | 2 048 | 2 048 |
| Overlopende rekeningen | | 10 108 | | 10 108 | 10 108 |

8 Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/2019-30/06/2019

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds de afsluiting van het halfjaar 2019.

9 Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/2019-30/06/2019 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 2018 en meer bepaald naar p 6-15.

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 2019

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 2019, 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 balans totaal van € 1.216.969 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2019 van € 25.306 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, 20 augustus 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba

Commissaris

vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*

Vennoot

* Handelend in naam van een bvba

Bijlage I: Reconciliatietabellen gehanteerde EPRA APMs per 30/06/2019¹

EPRA WINST ◀

| EPRA Winst (€ 1 000) | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|--|------------|------------|
| Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten | 25 305 | 19 683 |
| Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €) | 4,27 | 3,99 |
| Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen | -3 182 | -5 715 |
| Uit te sluiten: | | |
| (i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop | -214 | -25 |
| (ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen | -795 | 0 |
| (vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa | -2 173 | -5 690 |
| EPRA Resultaat | 22 124 | 13 968 |
| Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode | 5 926 644 | 4 938 870 |
| EPRA Resultaat per aandeel (in €) | 3,73 | 2,83 |

EPRA NAW ◀

| EPRA NAW (€ 1 000) | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|------------|
| NAW volgens de financiële staten | 464 431 | 475 811 |
| NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €) | 78,4 | 80,3 |
| Uit te sluiten | | |
| (iv) Reële waarde van de financiële instrumenten | 48 761 | 34 936 |
| (v.a) Deferred tax | 14 686 | 14 868 |
| EPRA NAW | 527 878 | 525 615 |
| Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode | 5 926 644 | 5 926 644 |
| EPRA NAW per aandeel (in €) | 89,07 | 88,7 |

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE ◀

| EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000) | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|------------|
| EPRA NAW | 527 878 | 525 615 |
| Correcties: | | |
| (i) Reële waarde van de financiële instrumenten | -48 761 | -34 936 |
| (ii) Herwaardering van de schulden aan FV | -3 419 | -3 087 |
| EPRA NNAW | 475 698 | 487 592 |
| Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode | 5 926 644 | 5 926 644 |
| EPRA NNAW per aandeel (in €) | 80,3 | 82,3 |

¹ Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA NIR ◀ & EPRA AANGEPAST NIR ◀

| EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000) | | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|---|-----|------------|------------|
| Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop | | 1 055 094 | 1 037 083 |
| Uit te sluiten: | | | |
| Projectontwikkeling | | -11 795 | -11 727 |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur | | 1 043 299 | 1 025 356 |
| Impact RW van geschatte mutatierechten en-kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen | | - | - |
| Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | | 21 476 | 21 426 |
| Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur | B | 1 064 775 | 1 046 782 |
| Geannualiseerde bruto huurinkomsten | | 66 340 | 65 170 |
| Vastgoedkosten geannualiseerd | | -9 655 | -10 209 |
| Geannualiseerde netto huurinkomsten | A | 56 685 | 54 961 |
| Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen | | 73 | -257 |
| Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten | C | 56 758 | 54 704 |
| EPRA NIR | A/B | 5,32% | 5,25% |
| EPRA Aangepast NIR | C/B | 5,33% | 5,23% |

EPRA HUURLEEGSTAND ◀ 2019

| EPRA Huurleegstand (€ 1 000) | | 30/06/2019 | | | |
|--|-----|------------|-----------|---------|---------|
| | | Kantoren | Logistiek | Retail | Totaal |
| Huuroppervlaktes (in m ²) | | 159 978 | 108 931 | 189 439 | 456 749 |
| Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes | A | 2,19 | 0,19 | 1,09 | 3,47 |
| Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille | B | 33,36 | 4,18 | 29,76 | 67,30 |
| EPRA Huurleegstand | A/B | 6,56% | 4,55% | 3,66% | 5,16% |

EPRA HUURLEEGSTAND ◀ 2018

| EPRA Huurleegstand (€ 1 000) | | 31/12/2018 | | | |
|--|-----|------------|-----------|---------|---------|
| | | Kantoren | Logistiek | Retail | Totaal |
| Huuroppervlaktes (in m ²) | | 167 070 | 108 931 | 184 605 | 460 606 |
| Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes | A | 2,93 | 0,20 | 0,70 | 3,83 |
| Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille | B | 33,33 | 4,18 | 29,30 | 66,81 |
| EPRA Huurleegstand | A/B | 8,79% | 4,78% | 2,39% | 5,73% |

EPRA KOSTRATIO ◀

| EPRA kostratio (€ 1 000) | | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | | -1 170 | -2 492 |
| Vastgoedkosten | | -5 037 | -8 749 |
| Algemene kosten van de vennootschap | | -1 716 | -2 798 |
| Andere operationele kosten en opbrengsten | | -7 | -610 |
| EPRA kosten inclusief leegstandkosten | A | -7 930 | -14 649 |
| Directe leegstandskosten | | 838 | 907 |
| EPRA kosten exclusief leegstandkosten | B | -7 092 | -13 742 |
| Huurinkomsten | C | 32 377 | 56 209 |
| EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand) | A/C | -24,49% | -26,06% |
| EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand) | B/C | -21,90% | -24,45% |

Bijlage II: Reconciliatietabellen gehanteerde overige APMs per 30/06/2019¹**RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE ◀**

| Resultaat op de portefeuille (€ 1 000) | | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen | | 795 | - |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | | 37 | 268 |
| Latente belasting op portefeuilleresultaat | | 177 | -243 |
| Resultaat op de Portefeuille | | 1009 | 25 |

NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL) ◀

| Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel) | | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000) | | 25 305 | 19 683 |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop | | 5 926 644 | 4 938 870 |
| Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel | | 4,27 | 3,99 |

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN REËLE WAARDE (BEDRAG PER AANDEEL) ◀

| Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel) | | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000) | | 464 431 | 475 811 |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop | | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel | | 78,4 | 80,3 |

¹ Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

NETTO ACTIEF WAARDE OP BASIS VAN INVESTERINGSWAARDE (BEDRAG PER AANDEEL) ◀

| Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel) | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|------------|
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000) | 464 431 | 475 811 |
| Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000) | 1 076 865 | 1 058 509 |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1000) | 1 055 094 | 1 037 083 |
| Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1000) | 21 771 | 21 426 |
| TOTAAL | 486 202 | 497 237 |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop | 5 926 644 | 5 926 644 |
| Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel | 82,0 | 83,9 |

VARIATIE IN BRUTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE (L-F-L) ◀

| Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like) | 30/06/2019 vs. 30/06/2018 | 30/06/2018 vs. 30/06/2017 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000) | 27 911 | 27 842 |
| Uit te sluiten variaties 2018 - 2019 | 2 111 | 83 |
| - Variaties als gevolg van acquisities | 2 447 | 3 878 |
| - Variaties als gevolg van desinvesteringen | -336 | -3 795 |
| Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000) | 32 402 | 27 911 |
| Variatie like for like (€ 1000) | 2 380 | -14 |
| Variatie like for like (%) | 8,5% | -0,1% |

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST ◀ IN %

| Gemiddelde financieringskost in % | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|------------|
| Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000) | -12 418 | -13 545 |
| Commitment fees op jaarbasis (€ 1000) | -1 175 | -1 095 |
| Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000) | -13 593 | -14 640 |
| Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000) | 580 259 | 564 746 |
| Gemiddelde financieringskost in % | 2,34% | 2,59% |

GLBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL) ◀

| Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel) | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|---|------------|------------|
| Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000) | 25 305 | 19 683 |
| Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten | -10 193 | -601 |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | 0 | |
| Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS | -10193 | -601 |
| Globaal resultaat - aandeel groep | 15 113 | 19 083 |
| Aantal geregistreerde aandelen in omloop | 5 926 644 | 4 938 870 |
| Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel | 2,55 | 3,86 |

IDENTITEITSKAART LEASINVEST REAL ESTATE

| | |
|---|--|
| Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap 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) 6 november 2014, publicatie BS 3 december 2014 (omvorming tot gereguleerde vastgoedvennootschap) nr. 20141203-14216372 |
| Duur | Onbepaalde duur |
| Boekjaar | 1 januari – 31 december |
| Notering | Euronext Brussels, BEL Mid |
| Liquidity provider | Bank Degroof Petercam |
| Financiële dienstverlening | Hoofdbetaalagent Bank Delen |
| Commissaris | Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Joeri Klaykens |
| Vastgoedexperten | Cushman & Wakefield – Stadim – Oerag – de Crombrugghe & Partners |
| Toezicht | FSMA |

FINANCIËLE KALENDER

| | |
|------------|---|
| 21/08/2019 | Halfjaarlijks financieel verslag 2019 |
| 14/11/2019 | Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2019) |
| 19/02/2020 | Bekendmaking jaarresultaten 2019 (31/12/2019) |
| 30/03/2020 | Jaarlijks financieel verslag 2019 |
| 18/05/2020 | Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2020) |
| 18/05/2020 | Jaarvergadering aandeelhouders |
| 25/05/2020 | Betalbaarstelling dividend |
| 20/08/2020 | Halfjaarlijks financieel verslag 2020 |

CONTACT INVESTOR RELATIONS

Leasinvest Real Estate Management NV

MICHEL VAN GEYTE

CEO

T +32 3 238 98 77

E investor.relations@leasinvest.be

www.leasinvest.be



Dit halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op:

www.leasinvest.be - investor relations - verslagen - halfjaarresultaten.

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

Concept en creatie: www.theimagecompany.be



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
LEI 549300BPHBCHEODTG670