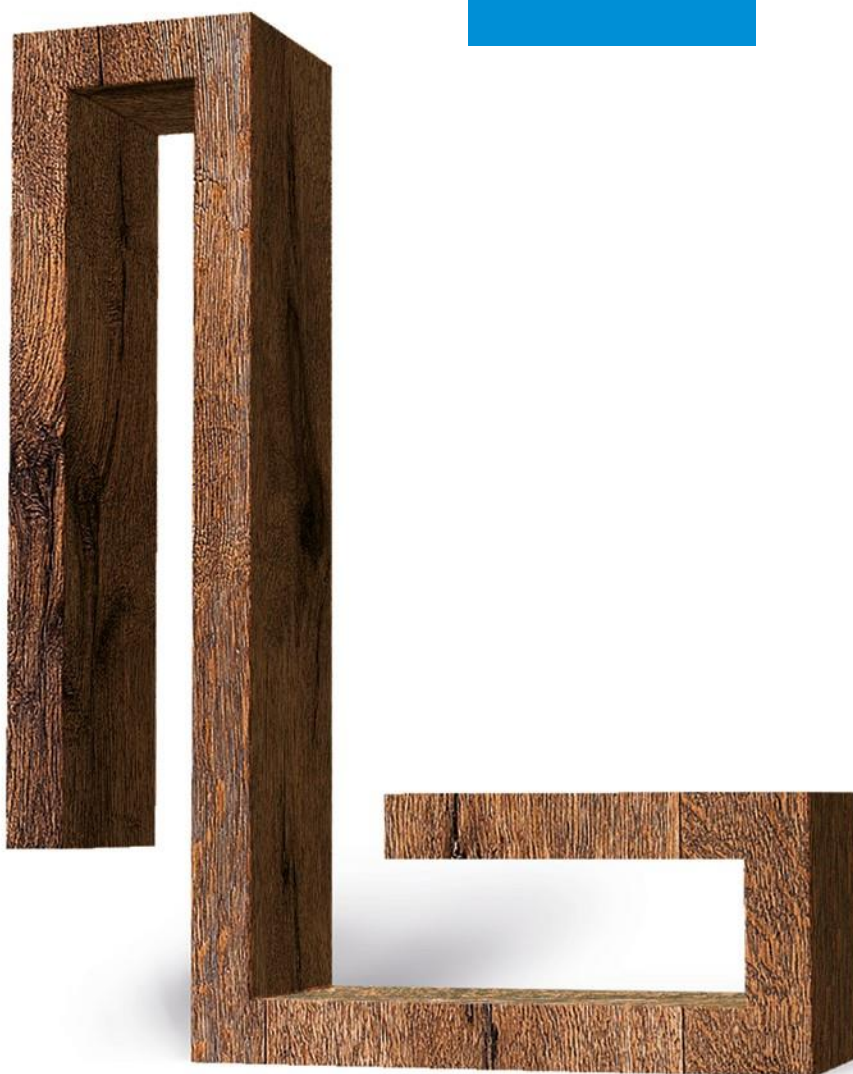


# Halfjaarlijks financieel verslag 2021

Gereguleerde  
informatie – Onder  
embargo tot 18/08/2021  
om 17.40u



Voorafgaandelijk wordt opgemerkt dat dit halfjaarlijks financieel verslag de resultaten van de Vennootschap hernemen tot 30 juni 2021, op het ogenblik dat o.m. de business combination met Extensa Group NV nog niet was goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 19 juli 2021 en bijgevolg de Vennootschap nog fungeerde onder het GVV statuut en nog niet was omgevormd tot een NV. Meer details over deze belangrijke wijzigingen die plaatsvonden na 30 juni 2021, zijn terug in dit verslag.

## MISSIE

Sinds 19 juli 2021 is Leasinvest samen met Extensa een gecombineerde ontwikkelaar/vastgoedinvesteerder geworden. Leasinvest 2.0, waarvan de nieuwe naam eind dit jaar bekend zal worden, zal zich focussen op het ontwikkelen van gemengde binnenstedelijke producten gecombineerd met een kwalitatieve portefeuille die een recurrent rendement zal genereren. De synergie laat toe om met een divers team van gepassioneerde professionals inspirerende omgevingen te creëren met toegevoegde waarde en consistente returns voor al onze stakeholders.

## BEDRIJFSPROFIEL

Sinds 19 juli 2021 is Leasinvest Real Estate NV een gemengde vastgoedinvesteerder en – ontwikkelaar.

Per 19 juli 2021 bedraagt de totale waarde van de investeringsportefeuille ca. 1,4 miljard EUR, verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (45%), België (42%) en Oostenrijk (13%).

Leasinvest is een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

Per 19 juli 2021 is de totale waarde van de ontwikkelingsportefeuille ca. 0,3 miljard EUR en is verdeeld over de sites van Tour&Taxis en Cloche d’Or, waarop gemengde ontwikkelingen (residentieel en kantoren) lopende zijn en waarop in de komende jaren nieuwe deelprojecten zullen gelanceerd worden.

De Vennootschap noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 684 miljoen (waarde 17/08/2021).

# ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de ‘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 een asterisk (\*). Voor de definitie en de gedetailleerde berekening van de gehanteerde Alternatieve Prestatiemaatstaven verwijzen we naar p. 65 en volgende van dit halfjaarlijks financieel verslag.

# INHOUD

Verklaring verantwoordelijke personen	<b>5</b>
Kerncijfers	<b>7</b>
Tussentijds jaarverslag	<b>10</b>
Leasinvest Real Estate op de beurs	<b>29</b>
Vastgoedverslag	
Marktinformatie	<b>34</b>
Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille	<b>38</b>
Conclusies van de vastgoedexpert	<b>43</b>
Verkorte financiële staten	<b>45</b>
Verslag van de commissaris	<b>63</b>
Bijlagen	<b>65</b>

## VERKLARING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, § 2, 3° VAN HET KB VAN 14 NOVEMBER 2007

De Raad van bestuur van Leasinvest Real Estate, verklaart dat, voor zover haar 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 de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

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

## Business combination met Extensa Group

Op 19 juli 2021 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap (de "BAV") alle beslissingen die aan haar werden voorgelegd, goedgekeurd, waaronder de inbrengen in natura van de aandelen in Extensa en de aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV ("LREM"), de voormalige zaakvoerder van de Vennootschap, door Ackermans & van Haaren. De inbrengen vertegenwoordigen een gezamenlijke inbrengwaarde van 293.433.036 EUR en werden ingebracht in ruil voor de uitgifte van 4.075.458 nieuwe aandelen in Leasinvest Real Estate aan Ackermans & van Haaren.

De nieuwe aandelen zijn sinds 21 juli 2021 genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

Voor meer informatie m.b.t. deze transactie verwijzen wij naar het persbericht [https://leasinvest.be/media/documents/LRE\\_BAV\\_19\\_07\\_2021\\_NL\\_Final.pdf](https://leasinvest.be/media/documents/LRE_BAV_19_07_2021_NL_Final.pdf).

## KERNCIJFERS

<b>KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE (1)</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	<b>1 131 102</b>	1 141 190
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	<b>1 223 668</b>	1 221 053
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	<b>1 155 599</b>	1 165 816
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	<b>5,64%</b>	5,63%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	<b>5,52%</b>	5,51%
Bezettingsgraad (5) (6)	<b>92,57%</b>	91,62%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	<b>3,77</b>	3,85

(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 30/06/2021.

(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, 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.

<b>KERNCIJFERS RESULTATENREKENING</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Huurinkomsten (€ 1.000)	<b>30 393</b>	29 141
Netto huurresultaat per aandeel	<b>5,10</b>	4,92
EPRA Winst* (1)	<b>15 621</b>	13 103
EPRA Winst* per aandeel (1)	<b>2,64</b>	2,21
Nettoresultaat aandeel groep (€ 1.000)	<b>27 977</b>	-30 684
Nettoresultaat aandeel groep per aandeel	<b>4,72</b>	-5,18
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	<b>33 112</b>	-33 022
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI/share	<b>5,59</b>	-5,57

(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-indexeringen.

<b>KERNCIJFERS BALANS</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	<b>489 208</b>	487 211
Aantal aandelen op afsluitdatum	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Netto actief aandeel groep per aandeel	<b>82,5</b>	82,2
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	<b>86,7</b>	86,4
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	<b>90,6</b>	91,3
Totaal activa (€ 1.000)	<b>1 244 054</b>	1 240 548
Financiële schuld	<b>670 760</b>	663 550
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	<b>56,04%</b>	55,58%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	<b>3,07</b>	3,36
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	<b>2,09%</b>	2,35%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	<b>4,49</b>	4,58



<b>EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN*<sup>1</sup></b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	<b>2,64</b>	2,21
EPRA NRV* (in € per aandeel) (2)	<b>94,59</b>	87,82
EPRA NTA* (in € per aandeel) (3)	<b>90,62</b>	83,98
EPRA NDV* (in € per aandeel) (4)	<b>82,17</b>	71,53
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	<b>4,45%</b>	4,77%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (6)	<b>4,46%</b>	4,78%
EPRA Leegstand* (in %) (7)	<b>9,79%</b>	8,96%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandskosten)(in %) (8)	<b>24,46%</b>	23,36%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandskosten)(in %) (8)	<b>22,77%</b>	21,62%

- (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.
- (2) EPRA NRV: geeft weer wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkt en op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief, real estate transfer taxes.
- (3) EPRA NTA: is de NAV aangepast om ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde te omvatten die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting niet zullen materialiseren in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn
- (4) EPRA NDV: EPRA Net Disposal Value geeft een scenario van verkoop van activa van de vennootschap weer, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.
- (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.
- (6) EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement\* voert een correctie uit op de EPRA Netto Initieel Rendement\* met betrekking tot het teneinde lopen van de toegekende gratiïten en andere huurvoordelen.
- (7) EPRA Leegstand\* wordt berekend op basis van de Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.
- (8) EPRA Kostratio\* bestaat uit de verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten).

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

# TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG

## Highlights eerste halfjaar 2021

### Voor het eerste halfjaar van het boekjaar 2021 noteren we volgende kerndata:

- Voorziene business combinatie met Extensa goedgekeurd tijdens buitengewone algemene vergadering van 19 juli 2021 waardoor Leasinvest vanaf die datum een gemengde vastgoedinvesteerder-ontwikkelaar is geworden
- De EPRA winst\* stijgt van € 13,1 miljoen eind H1 2020 naar € 15,6 miljoen (hetzij € 2,64 per aandeel vs € 2,21 per aandeel eind H1 2020)
- Het nettoresultaat bedraagt € 28,0 miljoen (€ 4,72 per aandeel) eind H1 2021 (vs € -30,7 miljoen of € -5,18 per aandeel eind H1 2020)
- De financieringskost daalt opnieuw tot 2,09% (eind 2020: 2,35%)
- De bezettingsgraad stijgt tot 92,57% (eind 2020: 91,62%)
- Belangrijke verhuringen in België en Luxemburg: volledige voorverhuring van het kantoorproject Monteco in de CBD van Brussel en nieuwe huurcontracten in Mercator-High 5 en in shoppingcenter Pommerloch in Luxemburg



**MICHEL VAN GEYTE CEO:**

*“Wij zijn verheugd van start te kunnen gaan met Leasinvest 2.0, waarvan de nieuwe naam in het laatste trimester bekend zal gemaakt worden, De nieuwe structuur biedt ons een breder spectrum aan activiteiten en mogelijkheden om de toekomstige uitdagingen van de vastgoedmarkt aan te gaan.”*

## Activiteitenverslag periode 01/01/2021- 30/06/2021

### Ontwikkelingen

#### **GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG**

##### **Shoppingcenter Knauf Pommerloch**

Voor het Knauf shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, werden een deel van de nieuwe parking, de ingang van de galerij kant Bastogne en de nieuwe commerciële ruimten eind 2020 geopend voor de bezoekers. De finale oplevering en de volledige opening van de parking vond plaats in Q2 2021.

Na de opening van de New Yorker winkel van 1.250 m<sup>2</sup> heeft de vennootschap de onderhandelingen afgerond met 2 belangrijke retailers, nl. Foot Locker voor 476 m<sup>2</sup> en Fressnapf voor 600 m<sup>2</sup>. Foot Locker zal de grootste Foot Locker in Luxemburg eind Q3 openen. Fressnapf, een grote Duitse retailketen in Petfood, zal de bezoekers een aanbod bieden dat nog niet beschikbaar was in het shoppingcenter. Deze verhuringen bewijzen andermaal de aantrekkingskracht van het shoppingcenter.

Sinds de versoepeling van de coronamaatregelen zijn de bezoekersaantallen terug gestegen en zijn er winkeldagen die zelfs de cijfers van 2019 overtreffen. De weersomstandigheden,

maar ook de op- en neergaande covidgolfbewegingen geven nog niet de stabiele flow maar alles duidt erop dat de winkelbezoekers alleszins terug zijn.



### Shoppingcenter Knauf Schmiede

De grote renovatiewerken, met een uitbreiding van ca. 8.500 m<sup>2</sup>, gebeuren in 2 fases waarvan de eerste werd gefinaliseerd en geopend voor het publiek met een galerij waarvan het interieur werd vernieuwd en waarin 2 nieuwe kiosken, Fred's en Leonidas, werden geopend, naast een speelruimte voor kinderen. De oplevering van de uitbreiding en de ingebruikname van de commerciële ruimten is voorzien in Q2 2022. Deze werken omvatten een breder commercieel aanbod, een nieuw horecaconcept en een zone voor activiteiten en ontspanning voor families.

Ondertussen zijn de afbraakwerken voor zone 2 afgerond. Het nieuwbouwgedeelte van het shoppingcenter is in de loop van Q1 2021 opgestart met de afbraakwerken en het plaatsen van de funderingen voor het gebouw met een voorziene opening in Q2 2022.

In shoppingcenter Schmiede hebben we een nog grotere toename inzake bezoekersaantallen genoteerd als voor shoppingcenter Knauf Pommerloch.



### EBBC business park, op heden Moonar

Het EBBC business park, omgedoopt tot "Moonar", wordt volledig geherpositioneerd en zal de nieuwe Campus worden van Luxemburg. Een concept met de nadruk op community, groen- en buitenomgeving, verschillende 'places-to-meet' zoals bibliotheken, coffeebar en een nieuw paviljoen. Het geschatte renovatiebudget bedraagt € 34 miljoen en de finale oplevering wordt verwacht in de loop van 2023. Een aantal op heden leegstaande oppervlaktes worden niet meer aangeboden op de markt, om zodoende de graduele renovatie te kunnen aanvangen en verderzetten. Ondertussen zijn de eerste onderhandelingen aangevat met potentiële huurders.



### **Mercator, Route d’Arlon, nu High 5!**

Mercator wordt omgedoopt naar “High 5!” Het gebouw dat momenteel voor 82% bezet is, wordt vernieuwd en aangepast aan de noden van een jong en dynamisch publiek. De leegstaande verdiepingen worden volledig gestript en vernieuwd. Intussen zijn de afbraakwerken gestart en is de renovatie lopende. Leasinvest Immo Lux heeft eind juni haar intrek genomen in de nieuwe kantoren.

In juni werd een nieuw huurcontract afgesloten voor de volledige 3e verdieping, met bestaande huurder CHL – Centre Hospitalier de Luxembourg (zie verder onder ‘Verhuringen’).



## BELGIË

### Kantoorgebouw Monteco (Montoyer 14)

Het kantoorgebouw Monteco zal een project worden dat zich zal onderscheiden naar smart technology gecombineerd met houtskeletbouw. Het is de ambitie van Leasinvest om de eerste Brusselse hoogbouw in houtskelet te bouwen en als referentiepunt te dienen voor de nieuwe generatie duurzame “recyclable buildings”.

Na het finaliseren van de afbraakwerken, werd na het bouwverlof gestart met de voorbereiding van de nieuwbouw, met eerst de ondergrondse verdiepingen in beton, en vervolgens de bovenbouw in hout. De oplevering van het nieuwe gebouw is voorzien in Q3 2022.

Op 1 juli 2021 werd een lange termijn huurovereenkomst getekend met Bank Nagelmackers NV voor de totaliteit van het gebouw. De huurovereenkomst, die ingaat bij oplevering van het gebouw, is aangegaan voor een duurtijd van 12 jaar op basis van een huurprijs van € 295/m<sup>2</sup>.





### Hangar 26/27 Antwerpen

Samen met het Deense architectenbureau CF Moller werd een hoogwaardig gemengd project uitgewerkt, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij een op deze bijzondere en unieke plek in de stad, bijzondere aandacht wordt geschonken aan het samenvloeien van de privaatieve ruimtes van het project en de publieke ruimte van de kaaien.

Nadat de laatste huurder het gelijkvloers heeft verlaten, zal de renovatie van zowel het gelijkvloers (1,000 m<sup>2</sup>) als de gevel opgestart worden in september 2021, met vermoedelijke einddatum feb/maart 2022.



## Verhuringen

### EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad is verder toegenomen tot 92,57% (91,62% per eind 2020).

### VERHURINGEN

#### Groothertogdom Luxemburg

Zoals hierboven reeds gemeld ondergaat het kantoorgebouw Mercator/High 5! op dit ogenblik een rebranding, met renovatie van de gemeenschappelijke ruimten en de leegstaande kantoren. Sinds 1 juni werd een nieuw huurcontract afgesloten voor 1.933 m<sup>2</sup> (volledige 3e verdieping), met CHL – Centre Hospitalier de Luxembourg, reeds huurder van een verdieping sinds vorig jaar. Op heden blijft slechts driekwart van de 2e verdieping, of 1.456 m<sup>2</sup> vacant (in renovatie), wat de bezettingsgraad van het gebouw op 82% brengt.

In Shoppingcenter Knauf Pommerloch werd naast de succesvolle opening van de nieuwe New Yorker winkel een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met Fressnapf, actief in dierenvoeding. Bovendien starten hier eind augustus 2021 de werken voor de opening van de grootste Foot Locker winkel in Luxemburg.

#### België

Reeds een jaar voor de oplevering van het gebouw, werd een lange termijn huurovereenkomst getekend met Bank Nagelmackers NV voor de totaliteit van het gebouw Monteco. De huurovereenkomst, die ingaat bij oplevering van het gebouw voorzien in Q3 2022, is aangegaan voor een duurtijd van 12 jaar op basis van een huurprijs van € 295/m<sup>2</sup>.

Wat het retailgedeelte in het Brixton Business Park betreft, zijn negotiaties met kandidaat-huurders lopende voor de ruimte voorheen ingenomen door Megaworld.

Voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis werden enkele nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor retailpanden op het gelijkvloers. Tevens zijn onderhandelingen voor belangrijke huurhernieuwingen lopende.

#### Oostenrijk

Er werden 2 nieuwe huurcontracten afgesloten voor het Frun Park te Asten. Enerzijds komt elektronica-keten Hartlauer de huurdersmix verder diversifiëren, anderzijds komt er een nieuwe koffiebar, die het horeca-aanbod zal versterken nu deze weer heropend is na Corona. Beide verhuringen zorgen ervoor dat de bezettingsgraad in het Frun Park te Asten consistent op 100% blijft.

## Gebeurtenissen binnen Extensa Group NV relevant voor Leasinvest 2.0

### **Overeenkomst met AB Inbev voor exploitatie foodcourt in Gare Maritime**

Brouwerij AB InBev en projectontwikkelaar Extensa slaan de handen in elkaar voor een gloednieuw foodconcept. Dit najaar openen ze een Food Market in Gare Maritime, het bruisende commerciële hart van Tour & Taxis. Het wordt een innovatieve culinaire ontmoetingsplek waar iedereen met een hart voor lekker en gezond eten kan komen proeven van de rijkdom van de Belgische gastronomie. Duurzaamheid en positieve impact staan daarbij voorop. De Gare Maritime Food Market wordt de grootste van Europa en zal uitblinken in kwalitatieve details. Het project biedt ruimte aan 10 restaurants, gezellige overdekte terrassen en hippe foodshops. De Victoria Flagship Bar zal instaan voor de nodige dranken.

## Geconsolideerde resultaten periode 01/01/2021- 30/06/2021

De eerste jaarhelft van 2021 wordt gekenmerkt door een sterk toegenomen netto resultaat en EPRA resultaat in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Dit is te wijten aan het feit dat de eerste jaarhelft 2020 werd getekend door een lagere huuromszet veroorzaakt door de Covid-19 crisis. In de eerste jaarhelft van 2021 is deze impact veel minder groot waardoor de huuromszet is toegenomen.

De **huurinkomsten** zijn gestegen ten opzichte van de eerste jaarhelft van vorig jaar: € 30,4 miljoen in H1 2021 vs € 29,1 miljoen in H1 2020. Enerzijds bedraagt de like-for-like stijging € 2,8 miljoen wat grotendeels te verklaren is door het feit dat de eerste jaarhelft van 2020 op belangrijke wijze was getekend door de Covid-19 impact.

De **bruto huurrendementen** zijn licht gestegen in vergelijking met eind 2020 en bedragen 5,64% (5,63% einde 2020) op basis van de reële waarde en 5,52% (5,51% einde 2020) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gestegen van 91,62% einde 2020 naar 92,57% op 30/06/2021.

De **vastgoedkosten** zijn licht gedaald (- € 0,2 miljoen) van - € 5,0 miljoen H1 2020 naar - € 4,8 miljoen H1 2021. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) stijgt van 73,54% eind juni 2020 naar 75,36% op 30 juni 2021.

Het **resultaat verkoop vastgoedbeleggingen** bedraagt + € 3,2 miljoen en betreft de meerwaarde die gerealiseerd werd op de verkoop van Brixton Logistics in februari 2021.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 30/06/2021 bedraagt - € 5,5 miljoen (30/06/2020: - € 6,3 miljoen). Deze minderwaarde heeft vooral betrekking op de Knauf shoppingcenters in het noorden van het Groothertogdom Luxemburg en op het effect van de uitgestelde belastingen op de herwaarderingen van het Luxemburgse vastgoed.

Het **financieel resultaat (exclusief herwaarderingen van financiële activa en passiva)** bedraagt

- € 6,4 miljoen op 30/06/2021 in vergelijking met - € 8,0 miljoen voor H1 2020. De daling is voornamelijk te wijten aan de afname van de hedgingkosten. De financieringskost is gedaald van 2,35% eind december 2020 naar 2,09% eind juni 2021.

De variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (+€ 14,6 miljoen) omvat onder meer de herwaardering van de deelneming in Retail Estates (+€ 12,7 miljoen) en die van de derivatenportefeuille (+€ 2,3 miljoen).

Het **netto resultaat** over H1 2021 bedraagt +€ 28,0 miljoen t.o.v. -€ 30,7 miljoen op 30/06/2020. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 4,72 per aandeel op 30/06/2021 tegenover -€ 5,18 op 30/06/2020.

De **EPRA Winst\*** bedraagt op eind juni 2021 € 15,6 miljoen (€ 2,64 per aandeel) wat een stijging betekent van 19 % ten opzichte van 30/06/20 (€ 13,1 miljoen of € 2,21 per aandeel).

Op het einde van het tweede kwartaal van het boekjaar 2021 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 489,2 miljoen (jaareinde 2020 € 487,2 miljoen).

Op 30 juni 2021 is er een stijging van het eigen vermogen ten belope van € 2,0 miljoen doordat een dividend werd uitgekeerd ten belope van € 31,1 miljoen gecompenseerd door een positief netto-resultaat over de eerste jaarmidde 2021 van € 28,0 miljoen en een positieve herwaardering van de effectieve derivaten ten belope van € 5,1 miljoen die rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt werd.

De EPRA NTA (net tangible assets) exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA NTA) bedraagt € 90,6 eind juni 2021 in vergelijking met € 91,3 eind 2020.

Eind juni 2021 bedraagt de intrinsieke waarde inclusief de impact van de reële waarde aanpassingen op de financiële instrumenten (IAS 39) € 82,5 per aandeel (31/12/20: € 82,2). De slotkoers van het aandeel Leasinvest Real Estate op 30 juni 2021 bedroeg € 67,20.

Eind juni 2021 bedroeg de **schuldgraad** 56,04% in vergelijking met 55,58% eind 2020, vooral door de dividenduitkering in mei 2021.

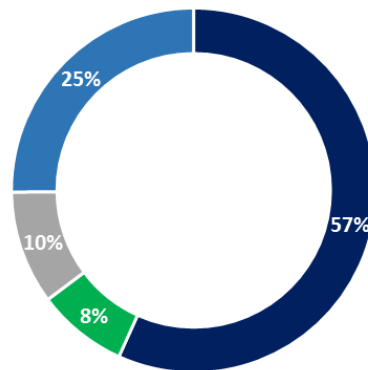
## Beheer van de financiële middelen

Per 30/06/2021 bedragen de nominale financiële schulden opgenomen in de balans € 670,8 miljoen tegenover € 663,6 miljoen op 31/12/2020. Deze toename is voornamelijk toe te schrijven aan de uitkering van het dividend over het afgelopen boekjaar 2020, deels gecompenseerd door de opbrengst van de verkoop van het Brixton Logistics Park.

Deze financiële schulden ten belope van € 670,8 miljoen bevatten op 30/06/2021 € 341,5 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vlottende rente, € 80,0 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vaste rente, € 100,0 miljoen aan obligaties en € 149,3 miljoen opnames commercial paper.

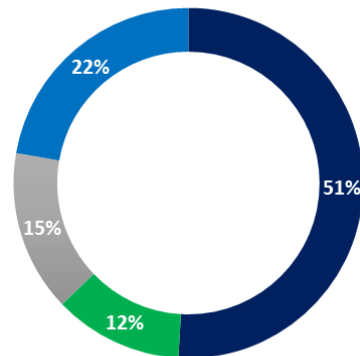
De spreiding van de kredietenportefeuille naar type financieringsbronnen en naar aantal kredietverleners (momenteel gespreid over 8 verschillende kredietverleners) is een belangrijk element om op een continue financieringsbasis te kunnen rekenen waarbij concentraties en tegenpartijrisico's maximaal worden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

### Kredietlijnen 30/06/2021



■ Variabele rente ■ Vaste rente ■ Obligaties ■ Commercial paper

### Kredietopnames 30/06/2021



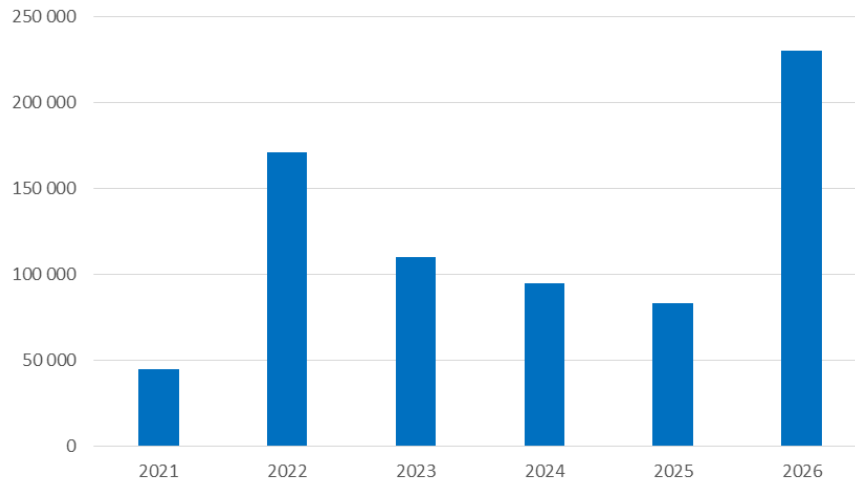
■ Variabele rente ■ Vaste rente ■ Obligaties ■ Commercial paper

Het gebruik van commercial paper is in de eerste jaarhelft weer toegenomen ten opzichte van de eerste jaarhelft van 2020. Vorig jaar had de Covid-19 crisis een impact op het gebruik van commercial paper maar gezien de heropleving van de financiële markten in de eerste jaarhelft van 2021, zien we een toename van het gebruik van commercial paper. 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 30/06/2021 nog over meer dan € 58 miljoen beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen.

Er werden geen nieuwe kredietlijnen aangegaan gedurende het eerste halfjaar van 2021. Na 30 juni 2021 werd nog een kredietlijn met vervaldatum in 2021 ten belope van 38 miljoen EUR verlengd met 4 jaar.

De gewogen gemiddelde looptijd van de toegekende kredietlijnen bedraagt per 30/06/2021 3,07 jaar.

### Vervaldagen kredietlijnen 30/06/2021



De hedge ratio op 30/06/2021 bedraagt 74% en wordt berekend op basis van het gezamenlijk nominaal uitstaand indekkingsbedrag van de Interest Rate Swaps en Interest Rate Caps (€ 333,0 miljoen), vermeerderd met de kredieten aan vaste rente incl. obligaties (€ 180,0 miljoen) over het totaal uitstaand bedrag van financiële schulden per 30 juni 2021 (€ 670,8 miljoen). De gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen bedraagt op 30/06/2021 4,49 jaar, wat lager is dan de 4,58 jaar op 31 december 2020. Leasinvest volgt de rentemarkten op de voet en in de loop van het eerste kwartaal 2021 werd, naar aanleiding van de verkoop van het Brixton Logistics Park, nog één vervroegde terugbetaling gedaan van een interest rate swap met het oog op het constant houden van de hedge ratio.

Mede hierdoor is de gewogen gemiddelde financieringskost per 30 juni 2021 gedaald naar 2,09% in vergelijking met 2,35% op eind december 2020.



# Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/2021-30/06/2021

## **BUSINESS COMBINATION MET EXTENSA GROUP**

Op 19 juli 2021 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap (de "BAV") alle beslissingen die aan haar werden voorgelegd, goedgekeurd, waaronder de inbrengen in natura van de aandelen in Extensa en de aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV ("LREM"), de voormalige zaakvoerder van de Vennootschap, door Ackermans & van Haaren. De inbrengen vertegenwoordigen een gezamenlijke inbrengwaarde van 293.433.036 EUR en werden ingebracht in ruil voor de uitgifte van 4.075.458 nieuwe aandelen in Leasinvest Real Estate aan Ackermans & van Haaren.

De inbreng van de aandelen in Extensa kaderde in de intentie van de Vennootschap om, door middel van een business combination met Extensa, de Vennootschap om te vormen tot een beursgenoteerde gemengde vastgoedspeler, die enerzijds investeert in vastgoed en anderzijds vastgoed ontwikkelt om ofwel te verkopen, ofwel in portefeuille te houden.

Dit nieuwe businessmodel impliceert een aantal fundamentele wijzigingen ten opzichte van het kader waarin de Vennootschap in het verleden opereerde. De BAV heeft daarom besloten om vrijwillig afstand te doen van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (en het daarmee gepaard gaand fiscaal regime). Daarnaast heeft de BAV beslist om de Vennootschap om te vormen naar een naamloze vennootschap met (collegiale) raad van bestuur onder het WVV.

De belangrijkste agendapunten waren de vrijwillige afstand door de Vennootschap van haar GVV statuut en de inbrengen in natura van de aandelen in Extensa en de aandelen in Leasinvest Real Estate Management NV. Voor de overige agendapunten verwijzen we naar de notulen van de BAV gehouden op 19 juli 2021 die beschikbaar zijn op de website van de Vennootschap.

Voor meer informatie over de nieuwe structuur, wordt verwezen naar het persbericht van 19 juli 2021: [https://leasinvest.be/media/documents/LRE\\_BAV\\_19\\_07\\_2021\\_NL\\_Final.pdf](https://leasinvest.be/media/documents/LRE_BAV_19_07_2021_NL_Final.pdf).

Omwille van het feit dat er afstand gedaan werd van het GVV-statuut ontstond er een onmiddellijke opeisbaarheid van alle bancaire kredieten, de obligatie en het commercial paper programma afgesloten door Leasinvest Real Estate en haar dochtervennootschappen. Ook de wijziging in de aandeelhoudersstructuur gaf het recht aan bepaalde kredietgevers om de relevante kredietovereenkomsten te beëindigen en vervroegde terugbetaling te eisen. De twee belangrijkste kredietgevers van LRE en Extensa, BNP Paribas Fortis en Belfius, zijn als eerste akkoord gegaan om afstand te doen van deze opeisbaarheid en hun kredieten in voege te laten na de transactie, waarbij de financiële convenanten worden aangepast aan de nieuwe structuur. Ondertussen zijn, op € 15 miljoen na, alle

kredietovereenkomsten in voege gebleven zoals voorheen, aangezien bijna alle banken akkoord zijn gegaan met een herformulering van de convenanten verbonden aan deze kredieten. Deze convenanten zijn gelijkaardig aan degene die al in voege waren onder het GVV-statuut. BNPPF had de Vennootschap een kredietlijn toegezegd ten belope van 250 miljoen EUR in het geval de andere banken niet zouden volgen. Door het akkoord van de banken is het niet langer nodig deze back-uplijn te hebben, waardoor deze reeds opgezegd werd.

De afstand van het GVV-statuut heeft tevens geleid tot een opeisbaarheidsgrond onder de uitstaande obligatielening van Leasinvest Real Estate (met een totaal nominaal bedrag van 100 miljoen EUR, coupures van 100,000 EUR, een vaste rentevoet van 1,95% en met vervaldatum 28 november 2026) die op 20 november 2019 door middel van een private plaatsing bij investeerders werd uitgegeven. Bij afstand van het GVV-statuut werd aan elke obligatiehouder het recht toegekend de door hem aangehouden obligaties opeisbaar te verklaren. Om hierop te anticiperen, heeft de Vennootschap een brugfinanciering afgesloten met BNPPF ten belope van 100 miljoen EUR, zodat enige terugbetaling geen gevolgen kan hebben voor de Vennootschap. Tot op vandaag werd geen terugbetaling geëist. Ondertussen werd de algemene vergadering van obligatiehouders bijeengeroepen op 9 augustus 2021. Hier werd het vereiste quorum niet gehaald waardoor er een tweede algemene vergadering van obligatiehouders zal plaatsvinden op 8 september 2021.

Momenteel wordt er ook gewerkt aan een update van het commercial paper programma om dit in lijn te brengen met de nieuwe structuur.

## **HUUROVEREENKOMST VOOR HET VOLLEDIGE GEBOUW MONTECO**

Op 1 juli 2021 heeft Leasinvest Real Estate een lange termijn huurovereenkomst getekend met Bank Nagelmackers NV voor de totaliteit van het gebouw Monteco. De huurovereenkomst, die ingaat bij oplevering van het gebouw voorzien in Q3 2022, is aangegaan voor een duurtijd van 12 jaar op basis van een huurprijs van € 295/m<sup>2</sup>. Deze verhuring bewijst dat dit revolutionair ecologisch gebouw perfect voldoet aan de nood van corporates om zich te profileren in een ESG compliant gebouw.

# Corporate Governance

## **ALGEMENE VERGADERING 17/05/2021**

Op de gewone algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Comm VA van 17 mei 2021, werd o.m. goedgekeurd de hernieuwing van het mandaat van commissaris van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens en dit voor een periode van 3 jaar tot na de gewone algemene vergadering in 2024.

Op de algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder van dezelfde datum, werd o.m. de herbenoeming van Jean-Louis Appelmans als niet-uitvoerend bestuurder tot na de algemene vergadering van mei 2022, goedgekeurd.

## **BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING 19/07/2021**

Aansluitend op de buitengewone algemene vergadering van 19/07/2021, vond een raad van bestuur plaats, waarbij de heer Jan Suykens werd benoemd als Voorzitter van de Raad van bestuur en de heer Michel Van Geyte als gedelegeerd bestuurder van Leasinvest Real Estate NV. Daarnaast werden ook de diverse Comités opgericht die voortaan samengesteld zijn als volgt:

Het benoemings- en vergoedingscomité:

1. de heer Jan Suykens (Voorzitter van dit Comité);
2. SoHo BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Sigrid Hermans;
3. Starboard BV, vast vertegenwoordigd door de heer Eric Van Dyck.

Het auditcomité:

1. SoHo BV, vertegenwoordigd door mevrouw Sigrid Hermans (Voorzitter van dit Comité);
2. Brain@Trust BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Marcia De Wachter;
3. De heer Piet Dejonghe.

Het Corporate Governance Charter werd ook aangepast n.a.v. de afstand van het GVV-statuut, de omvorming naar een NV met een collegiale raad van bestuur onder het WVV en de overige wijzigingen die de voormelde BAV met zich meebrachten. Dit aangepast Charter is terug te vinden op [www.leasinvest.be/nl/about-us-nl/corporate-governance-nl/](http://www.leasinvest.be/nl/about-us-nl/corporate-governance-nl/).

## Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/2021-30/06/2021 werd toepassing gemaakt van artikel 7:97 WvV. Aangezien Ackermans & van Haaren de Vennootschap controleert in de zin van het W. Venn. en een verbonden partij is in de zin van de internationale standaarden voor jaarrekeningen die zijn goedgekeurd overeenkomstig Verordening (EG) 1606/2002, werd de belangenconflicten-procedure van artikel 657 juncto 524 W.Venn en artikel 7:97 WvV vanuit governance overwegingen toegepast op de LREM-inbreng en de Extensa-inbreng. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar het persbericht van 18/06/2021.

## Voornaamste risico's en onzekerheden

Voor een overzicht van de voornaamste risico's en onzekerheden, verwijzen we naar de risico's zoals beschreven in het prospectus van 21 juli 2021 zoals te raadplegen op de website van de Vennootschap.

De Covid-19 crisis heeft nog steeds een impact gehad op de huurinkomsten per 30 juni 2021 (€ 1,0 miljoen), dit gespreid over de verschillende huurders in de verschillende landen, maar in mindere mate dan in de eerste jaarhelft van 2020 (€ 2,5 miljoen).

## Vooruitzichten voor het boekjaar 2021

De resultaten van Leasinvest Real Estate NV, vóór de business combinatie die plaatsvond per 19/07/2021, handhaven zich in een gunstige evolutie, ervan uitgaande dat de Covid-19 disruptie achter ons ligt.

Door de business combinatie met Extensa wordt de investeringsportefeuille gevoelig uitgebreid met ca. 280 miljoen euro door de integratie van de Tour & Taxis site. Door de opening van de foodcourt op Gare Maritime, worden in het najaar meer bezoekers verwacht en kan de site vanaf 2022 zijn volle potentieel benutten.

Wat betreft de ontwikkelingen op Tour & Taxis zal de verkoop van residentiële units (319 units) van Fase I voltooid worden voor het einde van het jaar. De opstart van de verkoop op plan van Fase II (346 units), waarvoor de bouwvergunning werd bekomen, is gepland voor oktober 2021.

De verkoop van de residentiële units op Cloche d'Or loopt volgens schema. Er werden 209 units op plan verkocht van de 463 units en we verwachten dat er voor 32 % zal gerealiseerd worden tegen eind 2021. De verhuur van het kantoorgebouw Darwin II dat op risico werd gebouwd, verloopt vlot waardoor we verwachten dat het gebouw volledig verhuurd is tegen eind dit jaar.

In dat kader zal de nieuwe vooropgestelde dividendpolitiek van Leasinvest Real Estate gebaseerd zijn op een uitkering van 40-60% van de EPRA Winst gelinkt aan de investeringsportefeuille. Uitgaande van deze basis streeft Leasinvest Real Estate NV bovendien naar een stijging van haar dividend mede dankzij het potentieel van uitzonderlijke gerealiseerde meerwaarden op verkoop van vastgoedbeleggingen of winsten uit ontwikkelingsprojecten.

Leasinvest Real Estate NV heeft de ambitie om haar plaats in de EPRA index te behouden en om als dusdanig een unieke investeringsopportunity uit te maken binnen het Belgische EPRA universum.

# LEASINVEST REAL ESTATE OP DE BEURS



## Aandeelhoudersstructuur

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

Daar waar het kapitaal van de Vennootschap per 30 juni 2021 € 65.177.693,57 bedroeg, vertegenwoordigd door 5.926.644 aandelen, bedraagt dit

kapitaal per 19 juli 2021 € 109.997.148,34 en wordt vertegenwoordigd door 10.002.102 aandelen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van Leasinvest Real Estate van 19 juli 2021 voerde, overeenkomstig artikel 7:53 WvV, het dubbel stemrecht (loyauteitsstemrecht) in.

De volgestorte aandelen die ten minste twee jaar ononderbroken op naam van dezelfde aandeelhouder in het register van de aandelen op naam zijn ingeschreven, verlenen een dubbel stemrecht. De overige aandelen geven recht op één stem. De termijn van twee jaar begint te lopen vanaf de datum van inschrijving van de nominatieve aandelen in het aandelenregister.

Leasinvest Real Estate NV gebruikt de LIFO-methode ("last in, first out") om de periode van twee opeenvolgende jaren te berekenen. Voor dezelfde aandeelhouder op naam zijn de aandelen die deze het laatst heeft verworven de eerste aandelen die bij latere overdracht of dematerialisatie in mindering zullen worden gebracht van diens globaal bezit van nominatieve aandelen van de Vennootschap, tenzij het verzoek tot dematerialisatie of de overdrachtsdocumentatie uitdrukkelijk anders bepaalt.

Op datum van de publicatie van dit halfjaarlijks financieel verslag verlenen 1.802.817 aandelen<sup>2</sup> in de Vennootschap een dubbel stemrecht en bedraagt het totale aantal stemrechten 11.804.919, hetzij de noemer in het kader van de transparantiewetgeving.

Naast de wettelijke drempels voorziet artikel 12.2 van de statuten van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 18, §1 van de Transparantiewet, in een bijkomende kennisgevingsdrempel van 3%. Er zijn geen uitstaande opties of inschrijvingsrechten uitgegeven die recht geven op aandelen.

Aansluitend op de invoering van het loyauteitsstemrecht ontving de Vennootschap transparantiekennisgevingen op grond van dewelke de structuur van het aandeelhouderschap van de Vennootschap er als volgt uitziet:

<b>Datum</b>	<b>Kennisgever</b>	<b>Noemer op moment kennisgeving</b>	<b>Aantal stemmen</b>	<b>Stemrechten (%)</b>
22/07/2021	Ackermans & van Haaren NV	11.804.919	7.632.584	64,66%
27/07/2021	Axa SA	11.804.919	1.586.646	13,44%
26/07/2021	AG Insurance	11.804.919	304.108	2,58%

<sup>2</sup> 204 van de 1.802.817 aandelen in de Vennootschap die principieel recht geven op het dubbel stemrecht worden aangehouden door een dochtervennootschap van de Vennootschap. De stemrechten verbonden aan deze 204 aandelen zijn bijgevolg geschorst.

## Kerncijfers per 30/06/2021

	30/06/2021	31/12/2020
Aantal genoteerde aandelen (#)	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Aantal uitgegeven aandelen (#)	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	<b>398</b>	461
Free float (%)	<b>36,05%</b>	36,05%
Slotkoers (€) (1)	<b>67,20</b>	77,80
Hoogste koers (€) (1)	<b>82,00</b>	129,00
Laagste koers (€) (1)	<b>67,20</b>	66,20
Gemiddeld maandelijks volume (#) (1)	<b>45 348</b>	51 252
Velociteit (%) (1) (2)	<b>9,18%</b>	10,38%
Free float velociteit (%) (1) (3)	<b>25,47%</b>	28,79%
Discount obv slotkoers vs NAV (reële waarde)	<b>-18%</b>	-15%

(1) De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/2020 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/2021 over een periode van 6 maanden.

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

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

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





■ Beurskoers LRE ■ NAW LRE (EPRA) ■ NAW LRE (reële waarde)

## Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return EPRA indexen<sup>3</sup>



■ Beurskoers LRE ■ EPRA Eurozone index ■ EPRA Belgium index

In het eerste halfjaar van 2021 fluctueerde de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate tussen € 82,00 en € 67,20. Ook in de eerste jaarhelft werd nog de impact van de Covid-19 crisis gevoeld. De discount t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. slotkoers / reële waarde) bedroeg -18% op 30/06/2021.

Beide EPRA indexen (Belgium en Eurozone) hebben duidelijk de impact van de Covid-19 crisis gevoeld met een scherpe daling tot gevolg op het hoogtepunt van de crisis. Sindsdien hebben beide indexen zich goed hersteld met een permanent hogere return voor de EPRA Eurozone index. De return van het Leasinvest Real Estate is evenwel afgenomen t.o.v. beide indexen.

<sup>3</sup> Informatie van EPRA, door geen enkele instantie gecontroleerd – [www.epra.com](http://www.epra.com)

## Financiële kalender

Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2021)	16/11/2021
Bekendmaking jaarresultaten 2021 (31/12/2021)	16/02/2022
Jaarlijks financieel verslag 2021	31/03/2022
Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2022)	16/05/2022
Jaarvergadering aandeelhouders	16/05/2022
Betaalbaarstelling dividend	23/05/2022
Halfjaarlijks financieel verslag 2022	17/08/2022

# VASTGOEDVERSLAG

## Vastgoedmarkt over het eerste halfjaar van 2021

**De informatie over de vastgoedmarkt bevat uittreksels uit de vastgoedmarktrapporten van Cushman & Wakefield voor België, van JLL voor het Groothertogdom Luxemburg, en van CBRE voor Oostenrijk, die vrij ter beschikking gesteld worden op hun respectieve websites, en waarvan de inhoud niet gecontroleerd werd.**

### GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

#### Kantorenmarkt

##### Verhuurmarkt

De eerste helft van 2021 werd gekenmerkt door een reeks uitzonderlijk grote transacties die de take-up deed toenemen met 136% tot 271.494 m<sup>2</sup>. De Europese instellingen vertegenwoordigden 53% van het totale volume. Deze indrukwekkende cijfers verbergen een andere realiteit; de recurrente transactiestroom is dit jaar tot nu toe traag hersteld.

In de eerste helft bedroegen speculatieve opleveringen een beperkte 6.400 m<sup>2</sup> in twee gebouwen. Het quasi-ontbreken van niet-voorverhuurde opleveringen in de afgelopen maanden compenseert het gebrek aan verhuuractiviteit, waardoor de leegstand terugviel tot 3,7% vs. 4,0% eind 2020.

Er is een aanzienlijke ontwikkelingspijplijn gepland voor de komende 3 jaar in alle districten, dus de vooruitzichten zijn duidelijk hoger.

De huurwaarden stonden logischerwijs onder opwaartse druk gezien de schaarste aan beschikbare topkantooruimte. In de CBD bijvoorbeeld stegen de tophuren van € 51 naar € 54/m<sup>2</sup>/maand. Een opmerkelijkere verandering werd waargenomen in het Station district met een sprong van 8,5% tot € 38/m<sup>2</sup>/maand evenals in Kirchberg (+5,5% ook aan € 38). Hetzelfde geldt voor het Cloche d'Or district met een 4,7% toename tot € 36/m<sup>2</sup>/maand.

##### Investeringsmarkt

Het eerste semester was iets rustiger dan een jaar geleden met een halfjaarlijks volume van € 664 miljoen, i.e. 24% minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Het kantoorsegment is

dominant, getuige een volume van € 553 miljoen dat in de periode van zes maanden werd afgesloten. We noteerden een retailtransactie (de Cora in Foetz), grondverkoop en mixed-use transacties, en ontvingen interesse van institutionele beleggers voor residentiële transacties. In dit stadium zijn de residentiële opportuniteiten in Luxemburg uiterst schaars, net zoals voor logistiek. Beide activa worden door langetermijnbeleggers als veilige havens beschouwd, maar ontbreken op de Luxemburgse markt.

Ontwikkelaars zijn actief op zoek en tonen alszodanig vertrouwen in de langetermijnvooruitzichten van de stad.

De yields zijn gedaald met 25 basispunten tot 3,5% in het tweede kwartaal.

### **Retailmarkt**

#### Verhuurmarkt

Op de retailverhuurmarkt staan de huren onder druk, maar zullen naar verwachting in 2021 relatief stabiel blijven, na in 2020 een daling te hebben opgetekend in de segmenten winkelstraten en shoppingcenters, aangezien de activiteit en het aantal bezoekers onder het gemiddelde lagen. De verhuuractiviteit lag echter in lijn met het gemiddelde van vorig jaar.

#### Investeringsmarkt

Op de retailinvesteringsmarkt blijven de retailparken gegeerd, vooral wanneer er een food retailer aanwezig is.

## **BELGIË**

### **Kantorenmarkt**

#### Verhuurmarkt

De totale take-up op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 189.306 m<sup>2</sup>. In combinatie met het feit dat er nog enkele grote deals in de pijplijn zitten, ligt 2021 nog steeds op schema om de meeste recente jaren te overtreffen, behalve 2016 en 2019.

Momenteel is de leegstand echter gestegen tot 7,75% eind Q2, een lichte stijging ten opzichte van Q1 2021. Op korte termijn zal de leegstand wellicht blijven stijgen, vanwege nieuwe kantoorgebouwen die onverhuurd op de markt komen, enkele reducties in oppervlakte en een afwachtend gedrag van de gebruikers.

De prime rent bedraagt € 320/m<sup>2</sup>/jaar. De meeste districten behielden hun prime rents in het tweede kwartaal, met uitzondering van Noord en Gedecentraliseerde districten. Het district Noord noteerde een tijdelijke daling van de prime rent van € 250/m<sup>2</sup>/jaar naar 230/m<sup>2</sup>/jaar ingevolge grote renovaties in het district.

Een hybride manier van werken is een blijver. In de afgelopen maanden hebben veel mensen de voordelen van thuiswerk geprezen, maar werken op afstand heeft mensen geïsoleerd. De samenwerking binnen teams nam toe, maar de samenwerking buiten teams nam aanzienlijk af. Onderzoek van Cushman & Wakefield bevestigt dat de werkplek een centrale plek is waar mensen in staat zijn hun beste werk te verrichten. Dit omvat het creëren van connecties tussen collega's en klanten; het is een plek waar de volgende generatie wordt begeleid en waar toevallige ontmoetingen met collega's bij de koffiemachine leiden tot de meest innovatieve en creatieve projecten. De hybride werktrend komt ook co-working spaces ten goede.

Wat de regionale markten betreft, werd een totale opname van 140.000 m<sup>2</sup> opgetekend. De prime rent bereikte € 165/m<sup>2</sup>/jaar.

#### Investeringsmarkt

In de eerste helft van 2021 is ongeveer € 800 miljoen geïnvesteerd in de Brusselse kantoormarkt, met een verschuiving van investeerders naar kernactiva.

In 1H 2021 zagen we een daling van de prime yield tot een record dieptepunt van 3,70% door hevige concurrentie. verwacht wordt dat de prime yield in 2022 zal blijven dalen tot 3,60% voor een 3-6-9 huur en de langetermijn yield tot 3%.

In 1H 2021 is maar liefst € 229 miljoen geïnvesteerd in regionale kantoren. De prime yields blijven stabiel op 5,25% en gelden voor Antwerpen en Gent.

### Retailmarkt

#### Verhuurmarkt

In de eerste helft van 2021 is al bijna 215.000 m<sup>2</sup> take-up geregistreerd, wat indrukwekkend is gezien het ongekende economische klimaat. Sinds het begin van het jaar werden meer dan 400 transacties opgetekend, wat aantoont dat retailers bereid zijn om hun expansie voort te zetten en hun vertrouwen in de Belgische retailmarkt bevestigt. Retailparken vertegenwoordigden 65% van de totale take-up. De aanwezigheid van essentiële winkels (supermarkten, voedingswinkels, maar ook doe-het-zelf- en tuincentra) heeft deze prestaties duidelijk versterkt, naast een sterke activiteit van discounters zoals Action. Maar deze prestaties zijn ook te wijten aan de recente activiteit waargenomen in gloednieuwe retailparken.

De prime rents zijn stabiel in segment van retailparken en bedragen € 160/m<sup>2</sup>/jaar. Ze zouden vanaf 2023 moeten toenemen, wat de goede gezondheid van dit marktsegment bevestigt, zoals waargenomen in de take-up cijfers.

Volgens het retailersenquête van Cushman & Wakefield in mei 2021 lag de omzet in fysieke winkels 20% onder het niveau van 2019, terwijl online aankopen een toename noteerden. En retailers denken dat de omzet in 2021 en 2022 zal stijgen, gedreven door zowel online als offline verkoop. Deze cijfers en trends bevestigen eens te meer dat een omnichannel strategie essentieel zal zijn voor het succes van retailers in een nieuw retailtijdperk. De fysieke retail zal zich steeds meer richten op de ervaring van de klant en tegelijkertijd rekening houden met sociale en milieuzorgen, zowel in het verkooppunt als in het assortiment. Click & collect, immersive experience, virtual en augmented reality zullen een volwaardig onderdeel zijn van de toekomstige retailervaring voor klanten. De recente heropening van cafés en restaurants bevestigt de bereidheid van klanten om op stap te gaan. Als gevolg hiervan zullen de uitgaven aan uit eten gaan naar verwachting eind 2026 met meer dan 50% stijgen. Vandaar de snelle implementatie van nieuwe concepten, voornamelijk gericht op nieuwe casual, gezonde en bio concepten.

### Investeringsmarkt

In H1 2021 lag de activiteit op de investeringsmarkt op een laag niveau, tot nu toe ongeveer € 170 miljoen, ver onder het gemiddelde niveau. Naast het gemengde marktsentiment zijn investeerders van mening dat er een gebrek is aan interessante opportuniteiten op de markt die, in combinatie met moeilijkere financieringsvoorwaarden, een negatieve impact hebben op de investeringsmarkt. Het 'out-of-town' segment gaat echter op volle toeren vooruit, met een groeiende interesse in retailparken – vooral wanneer een foodretailer aanwezig is.

Het 'out-of-town' segment noteerde een lichte correctie van de prime yield, van 5,25% naar 5,60%, terwijl de scherpste yield die in dit segment werd waargenomen, met aanwezigheid van een food retailer, rond 5% bedroeg.

## OOSTENRIJK

### Verhuurmarkt retail

De voor de eerste helft van 2021 voorspelde golf van bedrijfssluitingen is tot op heden uitgebleven als gevolg van de verlenging van de staatssteun. De faillissementen die zich wel voordeden, werden echter door talrijke spelers gezien als een kans om de Oostenrijkse markt te betreden. In de eerste helft van dit jaar werd het hoogste aantal nieuwkomers sinds 2018 opgetekend. Een sterke toename in het vertrouwen van retailers in de algemene economische ontwikkeling wijst erop dat in de tweede helft van het jaar meer nieuwe verhuringen verwacht worden.

Volgens een koopkracht-ranglijst van RegioData staat Oostenrijk op de 2<sup>e</sup> plaats binnen de eurozone met een koopkracht van € 22.753.

### Investeringsmarkt

In vergelijking met dezelfde periode van het voorgaande jaar is het Oostenrijkse investeringsvolume vrijwel stabiel gebleven met een totaal resultaat van ongeveer € 1,6 miljard in de eerste helft van 2021. De retail-, residentiële- en kantorensectoren waren in deze periode de sterkste activaklassen. De Oostenrijkse vastgoedmarkt blijft een veilige haven voor internationale beleggers met bijna 60% van het transactievolume.

Een verdere daling van de prime yield (5,25%) wordt verwacht voor retailparken die de crisis veel beter hebben doorstaan.

## Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille

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

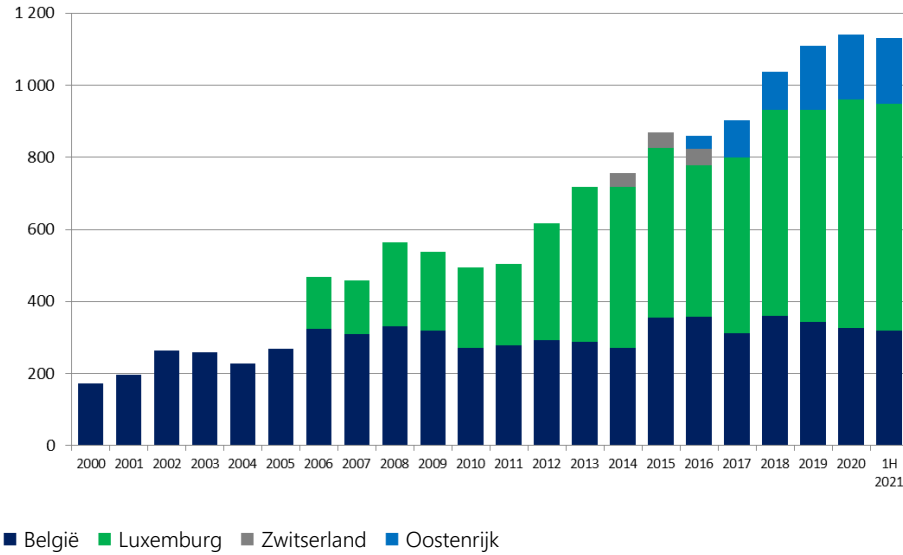
	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huurrendement obv investeringswaarde (%)	Bezettingsgraad (%)	Duration
Grooth. Luxemburg	607,04	618,31	53,87	33,78	5,56	5,46	90,59	3,28
België	300,13	307,86	26,63	17,63	5,87	5,73	92,17	4,02
Oostenrijk	182,31	186,87	16,18	10,08	5,53	5,39	100,00	5,05
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 089,48	1 113,04	96,68	61,49	5,64	5,52	92,57	3,77
Projecten Luxemburg	23,77	24,37	2,11	0,00				
Projecten België	13,65	13,99	1,21	0,00				
Totaal vastgoedbeleggingen	1 126,90	1 151,40	100,00	61,49				
IFRS 16 Right of use	4,21	0,00	0,00	0,00				
Total vastgoedbeleggingen (Incl. IFRS 16)	1 131,11	1 151,40	100,00	61,49				

## INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

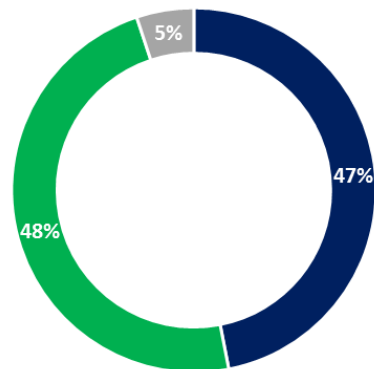
	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huurrendement obv investeringswaarde (%)	Bezettingsgraad (%)	Duration
<b>Retail</b>								
Retail Grooth.Luxemburg	294,59	298,06	26,14%	19,62	6,66%	6,58%	95,69%	3,58
Retail België	52,00	53,30	4,61%	3,59	6,90%	6,73%	99,40%	2,75
Retail Austria	182,31	186,87	16,18%	10,08	5,53%	5,39%	100,00%	5,05
Totaal retail	528,91	538,23	46,93%	33,29	6,29%	6,19%	97,24%	3,96
<b>Kantoren</b>								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	257,75	264,18	22,87%	12,74	4,94%	4,82%	82,65%	3,00
Kantoren Brussel	198,72	203,68	17,63%	10,74	5,41%	5,28%	94,09%	5,18
Kantoren rest van België	46,73	47,89	4,15%	3,25	6,96%	6,79%	81,26%	2,22
Totaal kantoren	503,20	515,75	44,65%	26,73	5,31%	5,18%	86,70%	3,78
<b>Logistiek/Semi-industrieel</b>								
Logistiek/Semi-industrieel België	2,68	2,99	0,24%	0,04	1,51%	1,35%	N/A	N/A
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	54,70	56,07	4,85%	1,41	2,58%	2,52%	100,00%	1,69
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	57,38	59,06	5,09%	1,45	2,53%	2,46%	100,00%	1,69
<b>Vastgoedbeleggingen</b>								
Activa bestemd voor verkoop	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 089,49	1 113,05	96,68%	61,48	5,64%	5,52%	92,57%	3,77
Right of use IFRS 16	4,21	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Projecten België	13,65	13,99	1,21%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Projecten Groothertogdom Luxemburg	23,77	24,37	2,11%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Totaal vastgoedbeleggingen	1 131,12	1 151,41	100,00%	61,48	5,65%	5,53%	92,57%	3,77



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

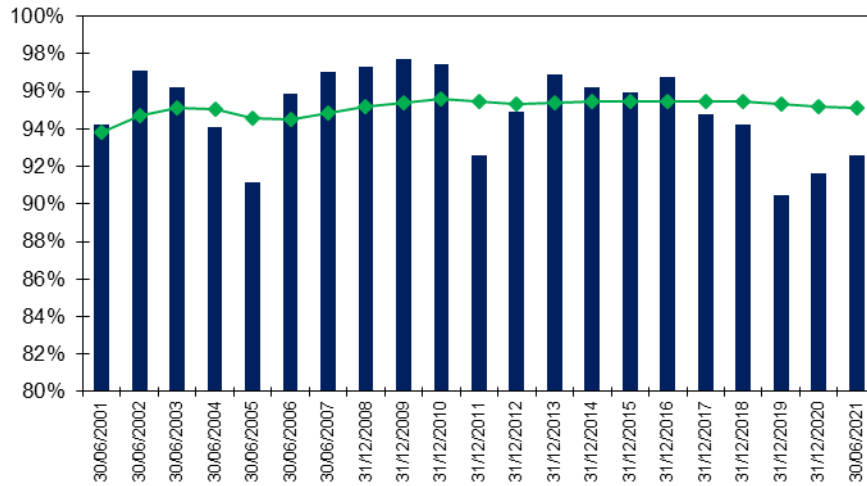


## AARD VAN DE ACTIVA



■ Retail ■ Kantoren ■ Logistiek

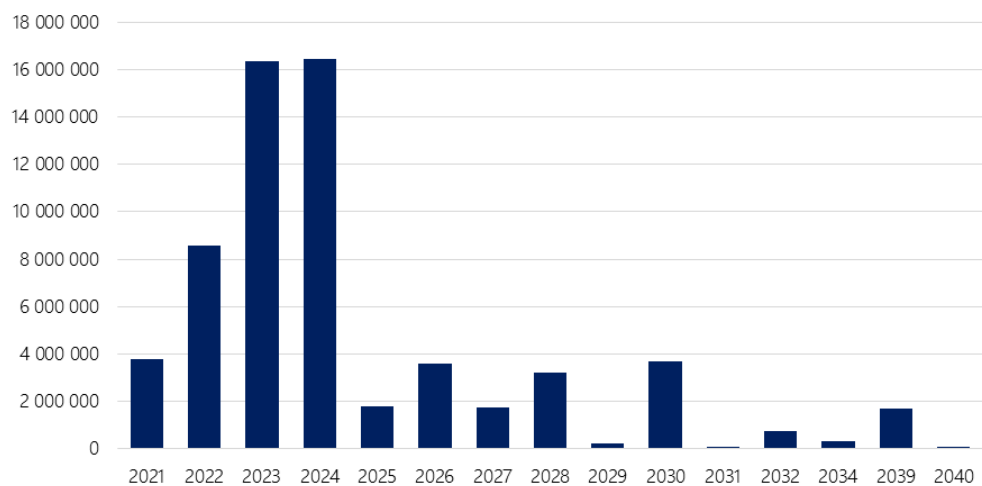
## BEZETTINGSGRAAD



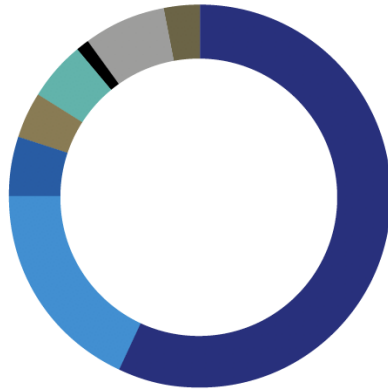
■ Bezettingsgraad ■ Voortschrijdend gemiddelde (1)

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

## OVERZICHT VERVALDAGEN HUUR (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



## TYPE HUURDERS



- 57% Detail & groothandel
- 18% Diensten
- 5% Financiële sector
- 4% ICT
- 5% Industrie
- 1% Medisch & Pharma
- 7% Overheid & Non-profit
- 3% Transport & Distributie

# Conclusies van de vastgoedexpert<sup>4</sup>

## ACTUALISATIE OP 30/06/2021 VAN DE WAARDERINGEN

### BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 30 juni 2021 over te maken.

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

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

De waarden werden bepaald, rekening houdend met de huidige marktparameters. Graag zouden wij uw aandacht willen vestigen op de volgende punten:

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk.
2. De bezettingsgraad<sup>5</sup> van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 92,57% (respectievelijk 92,17%, 90,59% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
3. De bezettingsgraad van het geheel (exclusief de projecten) bedraagt 92,57% (respectievelijk 92,17%, 90,59% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
4. De gewogen gemiddelde resterende duurtijd van de lopende huurcontracten is gelijk aan 15,08 kwartalen ofwel 3,77 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 € 1.151.410.000 (een miljard honderd éénenvijftig miljoen vierhonderd en tienduizend euro), met respectievelijk een

---

<sup>4</sup> De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield.

<sup>5</sup> 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).

investeringswaarde van € 321.850.000, € 642.680.000 en € 186.870.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.

6. Een totale reële waarde werd bepaald van € 1.126.910.000 (een miljard honderd zesentwintig miljoen negenhonderd en tienduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 313.780.000, € 630.810.000 en € 182.310.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.

7. 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 € 1.849.313 en € 2.344.583. 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 5,34% (respectievelijk 5,48%, 5,26% en 5,39% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 5,46% (respectievelijk 5,62%, 5,35% en 5,53% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).



Gaetan Coppens  
Senior Valuer  
Valuation & Advisory



Gregory Lamarche MRICS  
Partner – Head of  
Valuation & Advisory

# VERKORTE FINANCIËLE STATEN

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op **16 augustus 2021**.

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)	30/06/2021	30/06/2020
Huurinkomsten	30 393	29 141
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	-190	-948
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>30 203</b>	28 193
Recuperatie van vastgoedkosten	135	44
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1 114	1 449
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1 114	-1 449
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-923	-1 043
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>29 416</b>	27 194
Technische kosten	-507	-524
Commerciële kosten	-363	-600
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-514	-506
Beheerskosten vastgoed	-3 206	-3 106
Andere vastgoedkosten	-186	-241
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-4 775</b>	-4 976
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>24 641</b>	22 217
Algemene kosten van de vennootschap	-1 303	-1 426
Andere operationele opbrengsten en kosten	-434	640
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>22 904</b>	21 431
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3 216	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 466	-6 254
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>20 655</b>	15 177
Financiële inkomsten	0	0
Netto interestkosten	-5 675	-7 402
Andere financiële kosten	-691	-642
Variatie in de reële waarde van fin. activa en passiva	14 605	-37 533
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>8 240</b>	-45 577
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>28 894</b>	-30 400
Vennootschapsbelasting	-917	-285
Exit taks		
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-917</b>	-285
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>27 977</b>	-30 685
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
<b>Netto resultaat - aandeel Groep</b>	<b>27 977</b>	-30 685

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

(in € 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	5 135	-2 338
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	5 135	-2 338
Minderheidsbelangen		
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten - aandeel Groep	5 135	-2 338
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>33 112</b>	<b>-33 022</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Globaal resultaat – aandeel Groep	33 112	-33 022
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>27 977</b>	<b>-30 685</b>
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3 216	0
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 466	-6 254
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14 605	-37 533
EPRA winst	15 621	13 103
<b>RESULTATEN PER AANDEEL (in €) (1)</b>	<b>30/06/2021 (6 maanden)</b>	<b>30/06/2020 (6 maanden)</b>
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep (1)	5,59	-5,57
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel	5,59	-5,57
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep (1)	4,72	-5,18
Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel	4,72	-5,18
EPRA winst*per aandeel	2,64	2,21

(1) op basis van het aantal aandelen op afsluitdatum (30/06/2021).



## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1 000)	30/06/2021	31/12/2020
<b>ACTIVA</b>		
I. VASTE ACTIVA	<b>1 227 075</b>	1 223 098
Immateriële vaste activa	<b>0</b>	0
Vastgoedbeleggingen	<b>1 131 102</b>	1 141 190
Andere materiële vaste activa	<b>2 951</b>	1 554
Financiële vaste activa	<b>93 022</b>	80 355
Vorderingen financiële leasing	<b>0</b>	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	<b>16 979</b>	17 450
Activa bestemd voor verkoop	<b>0</b>	0
Handelsvorderingen	<b>9 525</b>	10 229
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	<b>1 352</b>	3 217
Kas en kasequivalenten	<b>5 200</b>	2 745
Overlopende rekeningen	<b>902</b>	1 259
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 244 054</b>	1 240 548

(in € 1 000)	30/06/2021	31/12/2020
<b>PASSIVA</b>		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	<b>489 208</b>	487 211
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	<b>489 208</b>	487 211
Kapitaal	<b>65 178</b>	65 178
Uitgiftepremies	<b>194 189</b>	194 189
Inkoop eigen aandelen	<b>-12</b>	-12
Reserves	<b>201 876</b>	220 173
Nettoresultaat van het boekjaar	<b>27 977</b>	7 683
Wisselkoersverschillen	<b>0</b>	0
II. MINDERHEIDSBELANGEN	<b>0</b>	0
VERPLICHTINGEN	<b>754 845</b>	753 337
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	<b>531 757</b>	519 135
Voorzieningen	<b>11</b>	11
Langlopende financiële schulden	<b>479 267</b>	460 478
- Kredietinstellingen	<b>377 010</b>	358 917
- Andere	<b>102 257</b>	101 561
Andere langlopende financiële verplichtingen	<b>30 183</b>	38 713
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	<b>22 296</b>	19 933
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	<b>223 089</b>	234 201
Voorzieningen	<b>0</b>	0
Kortlopende financiële schulden	<b>194 357</b>	205 022
- Kredietinstellingen	<b>45 117</b>	83 051
- Andere	<b>149 240</b>	121 971
Andere kortlopende financiële verplichtingen	<b>0</b>	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	<b>16 700</b>	17 807
- Exit taks	<b>0</b>	0
- Andere	<b>16 700</b>	17 807
Andere kortlopende verplichtingen	<b>2 233</b>	1 672
Overlopende rekeningen	<b>9 798</b>	9 701
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	<b>1 244 054</b>	1 240 548

**GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL**

(in € 1 000)	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden)
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>2 745</b>	<b>5 013</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>25 065</b>	<b>22 833</b>
Nettoresultaat	27 977	-30 685
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	-2 996	52 525
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen</i>	<i>-665</i>	<i>694</i>
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	62	31
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	190	948
- Belastingen	-597	-165
- Betaalde belastingen	-320	-120
<i>Andere niet-kas elementen</i>	<i>-7 236</i>	<i>43 787</i>
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 466	6 254
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12 702	37 533
<i>niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</i>	<i>4 905</i>	<i>8 044</i>
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-3 216	0
- Ontvangen dividenden	0	0
- Terugneming financiële opbrengsten en financiële	8 121	8 044
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	84	992
<i>Beweging van de activa</i>	<i>2 379</i>	<i>2 017</i>
<i>Beweging van verplichtingen</i>	<i>-2 295</i>	<i>-1 025</i>
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>8 500</b>	<b>-8 352</b>
Investerings	-9 471	-8 352
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-9 471	-8 352
Projectontwikkelingen		
Immateriële en andere materiële vaste activa		
Financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen	17 971	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-31 110</b>	<b>-14 788</b>
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	8 125	24 370
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	8 125	24 370
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen financiële opbrengsten	0	0
Betaalde financiële kosten	-8 121	-8 044
Verandering in eigen vermogen	-31 114	-31 114
Wijziging in reserves	0	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	0
Dividend van het vorige boekjaar	-31 114	-31 114
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>	<b>5 200</b>	<b>4 706</b>

## GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in € 1 000)	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeel- houders van de moeder- ondernemi- ng	Minderheid s- belangen	Totaal eigen vermogen
<b>Balans volgens IFRS op 31/12/20</b>	<b>65 178</b>	<b>194 189</b>	<b>220 161</b>	<b>7 683</b>	<b>487 211</b>	<b>0</b>	<b>487 211</b>
Uitkering dividend vorig boekjaar			-31 115		-31 115		-31 115
Transfereert netto resultaat 2020 naar reserves			7 683	-7 683	0		0
Globaal resultaat van het boekjaar 2021 (6 maanden)			5 135	27 977	33 112		33 112
<b>Balans volgens IFRS op 30/06/21</b>	<b>65 178</b>	<b>194 189</b>	<b>201 866</b>	<b>27 977</b>	<b>489 208</b>	<b>0</b>	<b>489 208</b>

Eind juni 2021 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 489,21 miljoen (31/12/2020: € 487,21 miljoen) of € 82,5 per aandeel (31/12/2020: € 82,2).

De stijging van het eigen vermogen in vergelijking met eind 2020 is toe te schrijven aan de dividenduitkering over 2020, die plaatsvond in mei 2021, ten belope van € 31,11 miljoen gecompenseerd door het positief netto-resultaat over de eerste helft van 2021 van € 27,98 miljoen en de positieve herwaardering van de derivaten die aangehouden worden in het kader van een effectieve indekking van € 5,14 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 2020, zoals deze beschreven staan in bijlage 2 van de financiële staten in het Jaarlijks financieel verslag 2020, te raadplegen op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

De volgende alinea wordt toegevoegd aan sectie 3 Netto huurresultaat:  
Huurkortingen die uitzonderlijk worden toegekend in tijden van economische crisis, zoals de crisis in verband met de COVID-19 pandemie en de daarmee samenhangende lockdown, worden in overeenstemming met IFRS 9 ("impairment loss") verwerkt als een vermindering van de inkomsten.

## 1 Segmentrapportering

### Verkorte geconsolideerde winst- & verliesrekening (geografisch)

(in € 1 000)	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021 (6 maand)	30/06/2020 (6 maand)
(+) Huurinkomsten	9 217	9 808	16 109	14 723	5 067	4 609			30 393	29 141
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren										
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-227	-27	195	-157	-158	-764			-190	-948
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>8 990</b>	<b>9 781</b>	<b>16 304</b>	<b>14 566</b>	<b>4 909</b>	<b>3 845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 203</b>	<b>28 193</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	6	28	130	16					135	44
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	412	781	137	182	564	485			1 114	1 449
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-412	-781	-137	-182	-564	-485			-1 114	-1 449
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-542	-594	-384	-445	4	-5			-923	-1 043
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8 451</b>	<b>9 215</b>	<b>16 052</b>	<b>14 138</b>	<b>4 913</b>	<b>3 840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 416</b>	<b>27 194</b>
(-) Technische kosten	-149	-344	-67	-56	-112	-302			-507	-524
(-) Commerciële kosten	-150	-111	-187	-430	-26	-58			-363	-600
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-166	-164	-349	-343	0	0			-514	-506

(-) Beheerskosten vastgoed (1)	-2 761	-2 702	-307	-255	-138	-149			-3 206	-3 106
(-) Andere vastgoedkosten	-103	-130	-68	-81	-16	-29			-186	-241
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3 327</b>	<b>-3 451</b>	<b>-966</b>	<b>-1 176</b>	<b>-482</b>	<b>-348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 775</b>	<b>-4 976</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5 124</b>	<b>5 764</b>	<b>15 086</b>	<b>12 962</b>	<b>4 431</b>	<b>3 492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 641</b>	<b>22 217</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-857	-939	-284	-272	-161	-215			-1 303	-1 426
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	1 550	1 713	-1 723	-868	-261	-205			-434	640
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>5 816</b>	<b>6 539</b>	<b>13 079</b>	<b>11 821</b>	<b>4 009</b>	<b>3 071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 904</b>	<b>21 431</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3 216								3 216	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 496	-45	-8 445	-6 781	483	572			-5 466	-6 254
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>11 529</b>	<b>6 494</b>	<b>4 634</b>	<b>5 040</b>	<b>4 492</b>	<b>3 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 655</b>	<b>15 177</b>
(+) Financiële opbrengsten							0	0	0	0
(-) Interestkosten							-5 675	-7 402	-5 675	-7 402
(-) Andere financiële kosten							-691	-642	-691	-642
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							14 605	-37 533	14 605	-37 533
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 240</b>	<b>-45 577</b>	<b>8 240</b>	<b>-45 577</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>11 529</b>	<b>6 494</b>	<b>4 634</b>	<b>5 040</b>	<b>4 492</b>	<b>3 643</b>	<b>8 240</b>	<b>-45 577</b>	<b>28 894</b>	<b>-30 400</b>
(+/-)							-917	-285	-917	-285
(+/-) Exit taks									0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-917</b>	<b>-285</b>	<b>-917</b>	<b>-285</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>11 529</b>	<b>6 494</b>	<b>4 634</b>	<b>5 040</b>	<b>4 492</b>	<b>3 643</b>	<b>7 323</b>	<b>-45 861</b>	<b>27 977</b>	<b>-30 684</b>
Toerekenbaar aan:										
Minderheidsbelangen									0	0
Aandeelhouders groep									27 977	-30 684

(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 2021 (€ 2,1 miljoen) heeft € 1,7 miljoen betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

**Verkorte geconsolideerde balans (geografisch)**

(in € 1 000)	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>ACTIVA</b>										
Immateriële vaste activa	0	0							0	0
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen, excl. financiële leasing)	317 977	326 839	630 812	633 302	182 313	181 049			1 131 102	1 141 190
Activa bestemd voor verkoop									0	0
Overige activa	101 968	86 497	7 950	10 311	3 034	2 550			112 953	99 358
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>419 945</b>	<b>413 336</b>	<b>638 762</b>	<b>643 613</b>	<b>185 347</b>	<b>183 599</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 244 054</b>	<b>1 240 548</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>										
Langlopende financiële schulden								479 267	460 478	479 267
Kortlopende financiële schulden								194 357	205 022	194 357
Overige verplichtingen								81 221	87 837	81 221
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>								<b>754 845</b>	<b>753 337</b>	<b>754 846</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>									<b>489 208</b>	<b>487 211</b>



## Segmentering per type vastgoed

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	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives)	16 042	13 734	13 525	13 516	826	1 891	30 393	29 141
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	528 910	531 301	503 200	520 269	57 380	61 832	1 089 490	1 113 402
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	538 230	540 297	515 750	533 149	59 060	63 611	1 113 050	1 137 057
Bezettingsgraad	97,24%	94,71%	86,70%	85,84%	100,00%	95,21%	92,57%	91,05%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	6,29%	6,12%	5,31%	5,54%	2,53%	7,12%	5,64%	5,90%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	6,19%	6,02%	5,18%	5,41%	2,46%	6,89%	5,52%	5,78%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,96	10,11	3,78	4,09	1,69	3,84	3,77	4,26

### 3 Netto huurresultaat

De huurinkomsten zijn gestegen tot € 30,6 miljoen ten opzichte van € 28,5 miljoen op 30 juni 2020. De voornaamste reden hiervoor is dat het eerste halfjaar van 2020 werd getekend door de Covid-19 crisis waardoor er tegemoetkomingen zijn gedaan aan de huurders en het eerste halfjaar van 2021 is deze impact minder belangrijk.

(in € 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Huurinkomsten		
Huur	<b>30 550</b>	28 548
Gegarandeerde inkomsten	<b>0</b>	0
Huurkortingen	<b>-156</b>	-6
Huurvoordelen (incentives)	<b>0</b>	-95
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	<b>0</b>	10
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	<b>0</b>	683
<b>TOTAAL</b>	<b>30 393</b>	29 140
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	<b>0</b>	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	<b>0</b>	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	<b>-190</b>	-947
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	<b>0</b>	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-190</b>	-947
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>30 203</b>	28 193

#### 4 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

De reële waarde<sup>6</sup> van de directe vastgoedportefeuille is gedaald en bedraagt € 1 131,1 miljoen eind juni 2021 t.o.v. € 1 141,2 miljoen eind december 2020.

(in € 1 000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen		Totaal vastgoedbeleggingen	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Saldo per einde vorig boekjaar	1 104 385	1 080 207	36 805	12 322	1 141 190	1 092 529
Investerings	4 665	27 228	1 533	1 535	6 199	28 763
Desinvesteringen	-17 936	-19 116	0	0	-17 936	-19 116
Wisselkoerseffecten	0	0	0	0	0	0
Verwervingen van vastgoed	1 693	0	0	0	1 693	0
Overdracht van/naar andere posten	0	-23 740	0	23 740	0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	889	39 831	-919	-792	-30	39 039
Right of use (IFRS 16)*	-13	-24			-13	-24
<b>Saldo per einde van de periode</b>	<b>1 093 683</b>	<b>1 104 385</b>	<b>37 419</b>	<b>36 805</b>	<b>1 131 102</b>	<b>1 141 190</b>

Vorderingen financiële leasing		Totaal vastgoedbeleggingen en vorderingen financiële leasing		Activa bestemd voor verkoop		Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing & activa bestemd voor verkoop	
30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
0	17 720	1 141 190	1 110 249	0	0	1 141 190	1 110 249
		6 199	28 763			6 199	28 763
	-17 720	-17 936	-36 836			-17 936	-36 836
		0	0			0	0
		1 693	0			1 693	0
		0	0			0	0
		-30	39 038			-30	39 038
		-13	-24			-13	-24
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 131 102</b>	<b>1 141 190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 131 102</b>	<b>1 141 190</b>

<sup>6</sup> 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.



## 5 Informatie betreffende de financiële schuld

Op 30/06/2021 zijn de financiële schulden ten belope van € 8,1 miljoen toegenomen in vergelijking met eind 2020. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de dividenduitkering van mei 2021 (€ 31,1 miljoen) gedeeltelijk gecompenseerd door de verkoop van Brixton Logistics Park.

De rubriek andere leningen (op lange en korte termijn) omvat voor € 100,6 miljoen de door Leasinvest Real Estate in 2019 geplaatste obligatielening.

De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 100,6 miljoen obligatieleningen en € 149,2 miljoen commercial paper) bedragen eind juni 2021 € 629 miljoen (eind 2020: € 644 miljoen).

## 6 Berekening en verdere toelichting bij de schuldgraad

Omwille van het feit dat er afstand gedaan werd van het GVV-statuut ontstond er een onmiddellijke opeisbaarheid van alle bancaire kredieten, de obligatie en het commercial paper programma afgesloten door Leasinvest Real Estate en haar dochtervennootschappen. Ook de wijziging in de aandeelhoudersstructuur geeft het recht aan bepaalde kredietgevers om de relevante kredietovereenkomsten te beëindigen en vervroegde terugbetaling te eisen. De twee belangrijkste kredietgevers van LRE en Extensa, BNP Paribas Fortis en Belfius, zijn akkoord gegaan om afstand te doen van deze opeisbaarheid en hun kredieten in voege te laten na de transactie, waarbij de financiële convenanten worden aangepast aan de nieuwe structuur. Ondertussen zijn ook op één na alle andere banken akkoord gegaan om de Vennootschap binnen de nieuwe structuur te blijven financieren. BNPPF had de Vennootschap een kredietlijn toegezegd ten belope van 250 miljoen EUR in het geval de andere banken niet zouden volgen. Op datum van deze publicatie is deze kredietlijn niet meer in voege aangezien bijna alle banken de Vennootschap blijven voort financieren. De afstand van het GVV-statuut heeft tevens geleid tot een opeisbaarheidsgrond onder de uitstaande obligatielening van Leasinvest Real Estate (met een totaal nominaal bedrag van 100 miljoen EUR, coupures van 100,000 EUR, een vaste rentevoet van 1,95% en met vervaldatum 28 november 2026) die op 20 november 2019 door middel van een private plaatsing bij investeerders werd uitgegeven. Hierdoor had elke obligatiehouder bij afstand van het GVV-statuut het recht de door hem aangehouden obligaties opeisbaar te verklaren. Om hierop te anticiperen, heeft de Vennootschap een brugfinanciering afgesloten met BNPPF ten belope van 100 miljoen EUR, zodat enige terugbetaling geen gevolgen kan hebben voor de Vennootschap. Tot op vandaag werd geen terugbetaling geëist. Ondertussen werd de algemene vergadering van obligatiehouders bijeengeroepen op 9 augustus 2021. Hier werd het vereiste quorum niet gehaald waardoor er een tweede algemene vergadering van obligatiehouders zal plaatsvinden op 8 september 2021. Momenteel wordt er ook gewerkt aan een update van het commercial paper programma om dit in lijn te brengen met de nieuwe structuur.

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

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

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

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

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

**Fair value disclosures:**

Er zijn geen transfers tussen rubrieken in 2021 in vergelijking met 31/12/2020.

per 30 juni 2021 (in € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde	Boekwaarde
<b>Financiële vaste activa</b>					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	92 566			92 566	92 566
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		20		20	20
<b>Vorderingen financiële leasing</b>					
- Andere	437			437	437
<b>Financiële vlottende activa</b>					
Handelsvorderingen		9 525		9 525	9 525
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1 352		1 352	1 352
Kas en kasequivalenten	5 200			5 200	5 200
Overlopende rekeningen		902		902	902
<b>Langlopende financiële schulden</b>					
- Kredietinstellingen		377 010		377 926	377 010
- Andere		102 257		103 408	102 257
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		25 587		25 587	25 587
- IFRS 16		4 596		4 596	4 596
<b>Kortlopende financiële schulden</b>					
- Kredietinstellingen		45 117		45 253	45 117
- Andere		149 240		149 240	149 240
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>					
<b>Handelsschulden en andere kortlopende</b>					
- Exit taks					
- Andere		16 700		16 700	16 700
Andere kortlopende verplichtingen		2 233		2 233	2 233
Overlopende rekeningen		9 798		9 798	9 798

per einde 2020 (in € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde	Boekwaarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	79 863	0		79 863	79 863
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		33		33	33
Vorderingen financiële leasing					
- Andere	458			458	458
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen		10 229		10 229	10 229
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		3 217		3 217	3 217
Kas en kasequivalenten	2 745			2 745	2 745
Overlopende rekeningen		1 259		1 259	1 259
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		358 917		358 917	358 917
- Andere		101 561		101 561	101 561
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		34 213		34 213	34 213
-IFRS 16		4 500		4 500	4 500
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		83 051		83 051	83 051
- Andere		121 971		121 971	121 971
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
Handelsschulden en andere kortlopende					
- Exit taks					
- Andere		17 806		17 806	17 806
Andere kortlopende verplichtingen		1 672		1 672	1 672
Overlopende rekeningen		9 701		9 701	9 701



# Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Leasinvest Real Estate nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2021

## **Inleiding**

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate nv per 30 juni 2021, alsmede van de 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 over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

## **Reikwijdte van de beoordeling**

We 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 vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook 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 informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2021 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 16 augustus 2021  
EY Bedrijfsrevisoren bv  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

**Joeri Klaykens**  
**(Signature)**

Digitaal ondertekend door Joeri  
Klaykens (Signature)  
DN: cn=Joeri Klaykens  
(Signature), c=BE  
Datum: 2021.08.16 08:03:04  
+02'00'

Joeri Klaykens\*  
Partner

\* Handelend in naam van een bv

## Bijlage I:

# Reconciliatietabellen gehanteerde EPRA APMs per 30/06/2021<sup>7</sup>

### EPRA WINST

EPRA Winst (€ 1 000)	<b>30/06/2021</b>	30/06/2020
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	<b>27 977</b>	-30 684
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	<b>4,72</b>	-5,18
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	<b>12 356</b>	-43 787
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	<b>-5 466</b>	-6 254
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	<b>3 216</b>	0
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	<b>0</b>	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	<b>14 605</b>	-37 533
EPRA Resultaat	<b>15 621</b>	13 103
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	<b>5 926 644</b>	5 926 644
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	<b>2,64</b>	2,21

<sup>7</sup> Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

## EPRA NRV

EPRA NRV (€ 1 000)	30/06/2021	31/12/2020
NAW volgens de financiële staten	<b>489 208</b>	487 211
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	<b>82,5</b>	82,2
NAV reële waarde	<b>489 208</b>	487 211
Uit te sluiten		
(V) deferred taks	<b>22 296</b>	19 933
(VI) reële waarde financiële instrumenten	<b>25 567</b>	34 180
Subtotaal	<b>537 071</b>	541 324
Inclusief		
(Xi) Real estate transfer tax	<b>23 556</b>	23 711
NAV	<b>560 627</b>	565 035
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	<b>5 926 644</b>	5 926 644
EPRA NRV (€ 1 000)	<b>94,59</b>	95,34

**EPRA NTA**

EPRA NTA (€ 1 000)	<b>30/06/2021</b>	31/12/2020
NAW volgens de financiële staten	<b>489 208</b>	487 211
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	<b>82,5</b>	82,2
NAV reële waarde	<b>489 208</b>	487 211
Uit te sluiten		
(V) deferred taks	<b>22 296</b>	19 933
(VI) reële waarde financiële instrumenten	<b>25 567</b>	34 180
Subtotaal	<b>537 071</b>	541 324
Inclusief		
(Xi) Real estate transfer tax	-	-
NAV	<b>537 071</b>	541 324
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	<b>5 926 644</b>	5 926 644
EPRA NTA (€ 1 000)	<b>90,62</b>	91,34

**EPRA NDV**

EPRA NDV(€ 1 000)	<b>30/06/2021</b>	31/12/2020
NAW volgens de financiële staten	<b>489 208</b>	487 211
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	<b>82,5</b>	82,2
NAV reële waarde	<b>489 208</b>	487 211
Inclusief		
(IX) reële waarde vastrentende schuld	<b>-2 204</b>	-4 076
NAV	<b>487 004</b>	483 135
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	<b>5 926 644</b>	5 926 644
EPRA NDV (€ 1 000)	<b>82,17</b>	81,52

## EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR) EN AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR)

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)	30/06/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	<b>1 155 599</b>	1 141 190
Uit te sluiten:		
Projectontwikkeling	<b>-37 419</b>	-36 715
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	<b>1 118 180</b>	1 104 475
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen	-	-
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	<b>23 556</b>	23 711
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	<b>B 1 141 736</b>	1 128 186
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	<b>61 481</b>	61 893
Vastgoedkosten geannualiseerd	<b>-10 670</b>	-11 116
Geannualiseerde netto huurinkomsten	<b>A 50 811</b>	50 777
Gratuïteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen	<b>76</b>	93
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	<b>C 50 887</b>	50 870
EPRA NIR	<b>A/B 4,45%</b>	4,50%
EPRA Aangepast NIR	<b>C/B 4,46%</b>	4,51%

## EPRA HUURLEEGSTAND\*

EPRA Huurleegstand* (€ 1 000)	30/06/2021				
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )		144 313	90 118	215 568	<b>449 999</b>
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	<b>A</b>	3,93	0,00	2,56	<b>6,42</b>
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	<b>B</b>	29,48	1,43	34,64	<b>65,55</b>
EPRA Huurleegstand*	<b>A/B</b>	13,33%	0,00%	6,35%	<b>9,35%</b>

EPRA Huurleegstand\* (€ 1 000)

31/12/2020

		Kantoren	Logistiek	Retail	<b>Totaal</b>
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )		144 313	99 151	215 568	<b>459 032</b>
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	<b>A</b>	3,80	0,05	1,64	<b>5,49</b>
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	<b>B</b>	29,06	2,61	33,79	<b>65,46</b>
EPRA Huurleegstand*	<b>A/B</b>	13,08%	1,92%	4,85%	<b>8,39%</b>

### EPRA KOSTRATIO

EPRA kostratio		<b>30/06/2021</b>	30/06/2020
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		<b>-923</b>	-1 043
Vastgoedkosten		<b>-4 775</b>	-4 977
Algemene kosten van de vennootschap		<b>-1 303</b>	-1 426
Andere operationele kosten en opbrengsten		<b>-434</b>	640
EPRA kosten inclusief leegstandskosten	<b>A</b>	<b>-7 435</b>	-6 806
Directe leegstandskosten		<b>514</b>	506
EPRA kosten exclusief leegstandskosten	<b>B</b>	<b>-6 921</b>	-6 300
Huurinkomsten	<b>C</b>	<b>30 393</b>	29 141
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	<b>A/C</b>	<b>24,46%</b>	23,36%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	<b>B/C</b>	<b>22,77%</b>	21,62%

## Bijlage II: Reconciliatietabellen gehanteerde overige APMs per 30/06/2021<sup>8</sup>

### RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	30/06/2021	30/06/2020
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	3 216	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 103	-5 383
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-2 363	-872
Resultaat op de Portefeuille	-2 249	-6 255

### NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/06/2021	30/06/2020
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	27 977	-30 684
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	4,72	-5,18

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

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	30/06/2021	31/12/2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (€ 1000)	489 208	487 211
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	82,5	82,2

<sup>8</sup> 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)	<b>30/06/2021</b>	31/12/2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap (€ 1000)	<b>489 208</b>	487 211
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€ 1000)	<b>1 155 599</b>	1 165 816
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€ 1000)	<b>1 131 102</b>	1 141 190
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 30/06 (€ 1000)	<b>24 497</b>	24 626
<b>TOTAAL</b>	<b>513 705</b>	511 837
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	86,7	86,4

## VARIATIE IN BRUTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE (LIKE-FOR-LIKE)

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	<b>30/06/2021</b> vs. <b>30/06/2020</b>	30/06/2020 vs. 30/06/2019
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	<b>29 232</b>	32 402
Uit te sluiten variaties 2020-2021	<b>-1 480</b>	-336
- Variaties als gevolg van acquisities	<b>0</b>	2 697
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	<b>-1 480</b>	-3 033
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	<b>30 550</b>	29 232
Variatie like for like (€ 1000)	<b>2 798</b>	-2 834
Variatie like for like (%)	<b>9,6%</b>	-8,7%

## GEMIDDELDE FINANCIËRINGSKOST IN %

Gemiddelde financieringskost in %	30/06/2021	31/12/2020
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	<b>-12 997</b>	-14 811
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	<b>-1 042</b>	-965
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	<b>-14 039</b>	-15 776
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	<b>671 568</b>	671 571
Gemiddelde financieringskost in %	<b>2,09%</b>	2,35%

## GLBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/06/2021	30/06/2020
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	<b>27 977</b>	-30 684
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	<b>5 135</b>	-2 338
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	<b>5 135</b>	-2 338
Globaal resultaat - aandeel groep	<b>33 112</b>	-33 022
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	<b>5 926 644</b>	5 926 644
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	<b>5,59</b>	-5,57

## Identiteitskaart Leasinvest Real Estate sinds 19/7/2021

<b>Naamloze vennootschap naar Belgisch recht</b>	Leasinvest Real Estate NV
<b>Rechtsvorm</b>	Naamloze vennootschap
<b>Zetel</b>	Lenniksebaan 451, 1070 Brussel, België
<b>Administratieve zetel</b>	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België
<b>Contactinformatie</b>	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
<b>E-mail</b>	investor.relations@leasinvest.be
<b>Website</b>	<a href="http://www.leasinvest.be">http://www.leasinvest.be</a>
<b>RPR</b>	Brussel
<b>BTW</b>	BE 0436.323.915
<b>Oprichtingsdatum</b>	8 juni 1999, publicatie BS 26 juni 1999 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330) 6 november 2014, publicatie BS 3 december 2014 (omvorming tot gereguleerde vastgoedvennootschap) nr. 20141203-14216372 19 juli 2021: vrijwillige verzaking aan het GVV statuut en omvorming tot een naamloze vennootschap
<b>Duur</b>	Onbepaalde duur
<b>Boekjaar</b>	1 januari – 31 december
<b>Notering</b>	Euronext Brussels, BEL Small
<b>Liquidity provider</b>	Bank Degroof Petercam
<b>Financiële dienstverlening</b>	Hoofdbetaalagent Bank Delen
<b>Commissaris</b>	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Joeri Klaykens
<b>Vastgoedexperten</b>	Cushman & Wakefield – Stadim – Oerag
<b>Toezicht</b>	FSMA

Dit halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

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

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

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

RPR: 0436.323.915

ISIN-code BE0003770840

LEI 549300BPHBCHEODTG670