

# Halfjaarlijks financieel verslag



Gereguleerde informatie

Onder embargo tot 24/08/2017 – 7.30u

## BEDRIJFSPROFIEL

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

Op heden bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest bijna € 907 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (51%), België (40%), Zwitserland (5%) en Oostenrijk (4%).

Leasinvest Real Estate is bovendien de tweede grootste buitenlandse vastgoedinvesteerder in het Groothertogdom Luxemburg.

De portefeuille is geïnvesteerd in retail (46%), kantoren (40%) en logistiek (14%).

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een markt-kapitalisatie van ongeveer € 505 miljoen (waarde 22 augustus 2017).

## ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de 'ESMA richtlijnen inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven' van de European Securities and Market Authority (ESMA), zijn de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM – Alternative Performance Measures) in dit halfjaarlijks financieel verslag aangeduid met een asterisk (\*). Voor de definitie en de gedetailleerde berekening van de gehanteerde Alternatieve Prestatiemaatstaven verwijzen we naar p. 47 en volgende van dit halfjaarlijks financieel verslag.

## VERKLARING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 12, § 2, 3° VAN HET KB VAN 14 NOVEMBER 2007

De heer J. L. Appelmans, vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, verklaart, namens en voor rekening van de statutaire zaakvoerder, dat, voor zover hem bekend:

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

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

JEAN-LOUIS APPELMANS

Vaste vertegenwoordiger

Leasinvest Real Estate Management NV

Schermersstraat 42

BE-2000 Antwerpen

Statutaire zaakvoerder

# KERNCIJFERS

<b>KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE (1)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	<b>906.980</b>	859.931
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	<b>982.068</b>	930.689
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	<b>925.225</b>	876.747
Huurrendement obv reële waarde* (4) (5)	<b>6,41%</b>	6,78%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde* (4) (5)	<b>6,29%</b>	6,65%
Bezettingsgraad (5) (6)	<b>91,80%</b>	96,77%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	<b>4,49</b>	4,37

- (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 30/06/2017.
- (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 en Stadim (BeLux), CBRE-SPG Intercity (Zwitserland) en BAR bareal (Oostenrijk).
- (5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de activa bestemd voor verkoop en projectontwikkelingen.
- (6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

<b>KERNCIJFERS RESULTATENREKENING</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
Huurinkomsten (€ 1.000)	<b>28.084</b>	28.412
Netto huurresultaat per aandeel*	<b>5,69</b>	5,75
EPRA Winst (€ 1.000) (1)*	<b>13.261</b>	14.349
EPRA Winst per aandeel*	<b>2,69</b>	2,91
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	<b>15.595</b>	15.137
Netto resultaat aandeel groep per aandeel*	<b>3,16</b>	3,07
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)*; 'Other Comprehensive Income'	<b>32.243</b>	937
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel*; OCI per share	<b>6,53</b>	0,19

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

<b>KERNCIJFERS BALANS</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	<b>362.754</b>	356.407
Aantal uitgegeven aandelen	<b>4.938.870</b>	4.938.870
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	<b>4.938.870</b>	4.935.478
Netto actief aandeel groep per aandeel	<b>73,4</b>	72,2
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	<b>77,1</b>	75,6
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	<b>81,6</b>	81,9
Totaal activa (€ 1.000)	<b>1.030.256</b>	988.441
Financiële schuld	<b>585.443</b>	541.064
Financiële schuldgraad (conform wettelijke regelgeving GVV)	<b>59,92%</b>	58,05%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	<b>3,44</b>	3,94
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	<b>2,94%</b>	2,90%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	<b>5,80</b>	6,30

<b>EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN* (1)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
EPRA Winst* (in € per aandeel) (2)	<b>2,69</b>	2,91
EPRA NAW* (in € per aandeel) (3)	<b>81,6</b>	80,0
EPRA NNNAW* (in € per aandeel) (4)	<b>73,1</b>	68,92
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	<b>5,39%</b>	5,48%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (6)	<b>5,41%</b>	5,54%
EPRA Leegstand* (in %) (7)	<b>9,12%</b>	2,53%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandkosten) (in %) (8)	<b>24,26%</b>	25,53%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandkosten) (in %) (8)	<b>21,00%</b>	23,60%

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

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

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

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

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

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

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

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

# Inhoud

## Bedrijfsprofiel

Alternatieve prestatie maatstaven

Verklaring verantwoordelijke personen

## Kerncijfers

Tussentijds beheersverslag 4

Leasinvest Real Estate op de beurs 16

Vastgoedverslag 20

Marktinformatie 21

Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille 22

Schattingsverslag 25

Verkorte financiële staten 26

Verslag van de commissaris 47

Bijlagen APMs 48

# Tussentijds beheersverslag



## HIGHLIGHTS EERSTE HALFJAAR 2017

Herontwikkelingen Montoyer 63 en Treesquare in Brussel en Strassen in Luxemburg op schema

---

De gerealiseerde 30/06 cijfers zijn conform de verwachtingen

---

De huurinkomsten zijn stabiel nl. € 28,1 miljoen t.o.v. € 28,4 miljoen (-1%)

---

Door het ontbreken van uitzonderlijke financiële inkomsten in H1 2017 zijn het nettoresultaat en de EPRA Winst\* lager

---

EPRA Winst\* (voorheen netto courant resultaat) op 30/06 is zoals verwacht gedaald tot € 13,3 miljoen (30/06/2016: € 14,35 miljoen) of € 2,69 per aandeel (30/06/2016: € 2,91 per aandeel) (-8%)

---

Het nettoresultaat is licht gestegen van € 15,1 miljoen tot € 15,6 miljoen of € 3,16 per aandeel (+3%)

---

Tijdelijke lagere bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 91,8%

---

Globale vastgoedportefeuille bedraagt € 982 miljoen (incl. participatie in Retail Estates)

---

Netto actief (aandeel groep) per aandeel EPRA bedraagt € 81,6

---

Tijdelijk hogere schuldgraad op 59,92%

---

Verdere geografische diversificatie naar Luxemburg door acquisitie Mercator kantoorgebouw

---

Desinvestering 3 logistieke gebouwen in finale fase

*“Leasinvest Real Estate realiseert halfjaarcijfers conform de verwachtingen en bouwt logistieke portefeuille af.”*

## ► ACTIVITEITENVERSLAG PERIODE 01/01/2017- 30/06/2017

### ACQUISITIES EN DESINVESTERINGEN

#### Acquisitie kantoorgebouw Mercator in Luxemburg

Op 3 mei 2017 heeft Leasinvest Immo Lux NV, Luxemburgse dochteronderneming van Leasinvest Real Estate, 100% van de aandelen van de vennootschap Mercator Sàrl verworven, eigenaar van het kantoorgebouw gelegen aan de route d'Arlon, nr. 110 – 112 in de Stad Luxemburg.

Het gebouw aangehouden door die vennootschap omvat 8.641 m<sup>2</sup> kantoren, verdeeld over 5 verdiepingen en 104 parkeerplaatsen, en geniet van een uitstekende ligging in de hoofdstad van het Groothertogdom aan de route d'Arlon, één van de belangrijkste toegangswegen naar Luxemburg Stad.

De waarde van het pand bedraagt € 35 miljoen, een bedrag in lijn met de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert. Het bruto huurrendement op basis van een volledige bezetting wordt geschat op 6,75%. Het gebouw is op heden voor 42% verhuurd aan een jaarlijks huurbedrag van € 1,06 miljoen. Op heden zijn er lopende negotiaties met potentiële huurders die zouden kunnen leiden tot een belangrijke verbetering van de bezettingsgraad van het recent verworven kantoorgebouw Mercator tegen begin 2018.

Voornamelijk door deze acquisitie is de geconsolideerde bezettingsgraad tijdelijk gedaald tot 91,80% en wordt er verwacht dat eens dit gebouw verder verhuurd zal zijn de geconsolideerde bezettingsgraad terug zal stijgen tot het niveau van eind 2016.

Bouwjaar: **1998**

---

**8.641 m<sup>2</sup> kantoren - 104 parkeerplaatsen**

---

Bezettingsgraad: **42%**

---

Totale investering: **€ 35 miljoen**

---



Reële waarde directe portefeuille

**€ 907**

Groothertogdom Luxemburg

**51%**

Retail

**46%**

Kantoren

**40%**

## Akkoord afgesloten voor verkoop Prins Boudewijnlaan te Kontich

Eind maart 2017 werd een akkoord gesloten onder een aantal opschortende voorwaarden, die ondertussen werden vervuld, voor de verkoop van het distributiecentrum gelegen aan de Prins Boudewijnlaan 7 te Kontich. De notariële verkoopakte voor een bedrag van € 12 miljoen zal zoals voorzien kunnen getekend worden in de loop van de maand december 2017. De huurinkomsten van het 100% verhuurd pand blijven ondertussen geïnd door de Vennootschap tot het verlijden van de verkoopakte<sup>1</sup>.

## Verkoop Vierwinden te Zaventem/Nossegem

Op 13 juni 2017 werd voor een bedrag van € 2 miljoen de notariële verkoopakte ondertekend betreffende het resterend pand gelegen in het semi-industrieel bedrijvenpark "Vierwinden" te Zaventem/Nossegem.

<sup>1</sup> Voor meer informatie hierover verwijzen we naar het persbericht d.d. 15/05/2017 op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

## Desinvestering belangrijk deel logistieke portefeuille in België

Op 16 juni 2017 werd een bindend compromis – met beperkte opschortende voorwaarden – ondertekend voor de vestiging van drie erfpachten van 99 jaar op drie logistieke gebouwen in België ten gunste van een buitenlands vastgoedfonds tegen een waarde van meer dan € 60 miljoen, wat in lijn ligt met de geschatte reële waarde op 30 juni 2017.

De drie betrokken gebouwen, met een totaal van 80.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en 8.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, zijn voor 100% verhuurd aan kwaliteitsvolle huurders en zijn respectievelijk gelegen te Tongeren (Heesterveldweg verhuurd aan SKF), Wommelgem (Nijverheidslaan verhuurd aan verschillende huurders o.a. Van Inn en Vanden Borre) en Neder-over-Heembeek (Canal Logistics fase 1, Vilvoordsesteenweg verhuurd aan o.a. Artsen Zonder Grenzen en Ziegler).

Het verwachte verlijden van de notariële akten begin september 2017 zal een lagere schuldgraad tot gevolg hebben ten belope van ca. 2,5 procentpunten in de loop van het derde kwartaal 2017, hetzij 57,4%.

Gegeven deze en de hiervoor vermelde transacties zal het grootste deel van onze logistieke portefeuille verkocht zijn tegen eind 2017.

## HERONTWIKKELINGEN

### Groothertogdom Luxemburg

#### Herpositionering Boomerang Strassen shopping-center

De retailsite van 22.721 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Route d'Arlon in Strassen, wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar een retailpark dat naast winkels ook een restaurant zal omvatten. Deze site zal het grootste retailpark in de Luxemburgse periferie zijn aan de ingang van de stad Luxemburg, reden waarom deze ook een rebranding heeft ondergaan en omgedoopt werd tot 'Boomerang Strassen shoppingcenter'. De herontwikkeling verloopt in 2 fasen teneinde rekening te houden met de huidige huurders Adler Mode, Bâtiself en Roller, waarvan de eerste fase eind 2017 zal worden opgeleverd.



## België

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

De kantoorpanden Treesquare en Montoyer 63, beide gelegen in Brussel CBD, worden volledig heropgebouwd om deze gebouwen beter te positioneren in de markt en ze duurzamer (BREEAM gecertificeerd) te maken. Het einddoel is om een kwalitatieve vastgoedportefeuille te bezitten met goed gelegen, aangename werkruimten die technisch performant en duurzaam zijn en minder onderhoudskosten vergen. De uitvoering van de werken verloopt volgens planning. Het Montoyer 63 kantoorgebouw zal in gebruik genomen worden eind 2018 door het Europees Parlement, zoals reeds eerder aangekondigd<sup>1</sup>. Contacten met potentiële huurders voor Treesquare, dat tegen eind 2017 afgewerkt zal zijn, zijn lopende.

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



## Herontwikkeling Motstraat 30 tot co-working ruimte geïnspireerd op “The Crescent”

In de loop van het derde kwartaal van 2016 werd de verlenging voor de helft van de kantoorruimte ondertekend met de huidige huurder voor het kantoorgebouw gelegen te Motstraat 30 in Mechelen die effectief inging in het tweede kwartaal 2017. In de loop van het eerste semester 2017 werden bijkomende huur- en terbeschikkingstellingsovereenkomsten afgesloten. Een deel van de overblijvende kantoorruimte zal ingericht worden als co-working ruimte “De Mot”, geïnspireerd op ons business center concept ‘The Crescent’ in Anderlecht en Gent. Dit project past binnen het beleid van renovatie en herontwikkeling van gebouwen dat toelaat waarde te creëren.



## VERHURINGEN

### Groothertogdom Luxemburg

Naast enkele kleinere verhuringen in de kantoorgebouwen EBBC en Esch kon voor het kantoorgebouw Kennedy een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten met een bestaande huurder, voor 1.410 m<sup>2</sup>, met eindvervaldag 30/04/2026.

Diverse huurhernieuwingen en nieuwe huurovereenkomsten konden ook worden afgesloten voor de Knauf shoppingcenters te Schmiede (o.a. H&M) en Pommerloch, waardoor de bezettingsgraad van beide shoppingcenters hoog blijft.

### België

Het afsluiten van een aantal nieuwe huurovereenkomsten voor kleinere tot middelgrote oppervlakten (o.a. Le Pain Quotidien) in het tweede en begin derde kwartaal 2017 resulteerde voor Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis (Brussel) in een quasi volledige bezetting, wat de aantrekkelijkheid van ons gebouw en van de Tour & Taxis site als geheel in zoverre nodig opnieuw

Voor Motstraat Mechelen bedroeg de bezettingsgraad 74,71% (31/03/2017: 95,05%) en werden verschillende kantooroppervlakten verhuurd in het eerste halfjaar van 2017, wat betekent dat het nieuwe business center-concept goed aanslaat.

In het Brixton Business Park te Zaventem hebben voor het retailgedeelte alle zeven huidige retailhuurders hun huurovereenkomsten verlengd.

### Zwitserland

In het retailpand te Etoy werd de huurovereenkomst met JYSK voor 6 jaar hernieuwd.

### Oostenrijk

In het Frun<sup>®</sup> Park te Asten konden tenslotte twee huurverlengingen met retailers worden afgesloten tot 09/2023.

## ► GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PERIODE 01/01/2017- 30/06/2017

De eerste jaarihelft van 2017 beantwoordt aan de door Leasinvest Real Estate vooropgestelde verwachtingen.

De activiteit over het eerste halfjaar 2017 werd beïnvloed door volgende elementen, nl.

- de leegstand van Montoyer 63 wegens afbraak en wederopbouw met hogere leegstandskosten tot gevolg
- de acquisitie van het Mercator kantoorgebouw in Luxemburg dat maar voor 42% bezet is, met tijdelijk een lagere bezettingsgraad tot het pand opnieuw volledig verhuurd is
- en het ontbreken van enkele uitzonderlijke financiële inkomsten in 2017.

De **huurinkomsten** zijn vrijwel stabiel gebleven op € 28,1 miljoen (€ 28,4 miljoen 1H 2016); het verlies aan huurinkomsten door het vrijkomen van het gebouw Montoyer 63 en het verlengen van enkele huurcontracten aan lagere niveaus (Wolters Kluwer in de Motstraat in Mechelen, Van Marcke in het gebouw CFM in Luxemburg) werd grotendeels gecompenseerd door de bijdrage van het Frun® retail Park Asten (Oostenrijk). Like-for-like zijn de huurinkomsten gedaald met € 1,2 miljoen (- 4,2%), met vooral een uitgesproken daling van de huurinkomsten in België (Montoyer 63 en de Motstraat), slechts deels gecompenseerd door Luxemburg waar een daling te noteren valt voor CFM en EBBC, maar een belangrijke stijging voor Monnet.

De **bruto huurrendementen** zijn tijdelijk gedaald in vergelijking met eind 2016 en bedragen 6,41% (6,78% eind 2016) op basis van de reële waarde en 6,29% (6,65% eind 2016) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is tijdelijk gedaald van 96,8% eind 2016 naar 91,8% 1H 2017, vooral te wijten aan de aankoop van het gebouw "Mercator" te Luxemburg dat voorlopig maar voor 42% verhuurd is. Eens de bezettingsgraad van Mercator verbetert zal het bruto huurrendement opnieuw stijgen naar het oorspronkelijk niveau.

De **vastgoedkosten** zijn licht gedaald van - € 4,6 miljoen eind 1H 2016 naar - € 4,5 miljoen ondanks de groei van de portefeuille vastgoedbeleggingen (inclusief gebouwen bestemd voor verkoop), voornamelijk door lagere technische kosten, weliswaar deels gecompenseerd door hogere leegstandskosten in verhouding tot vorig jaar, gezien het vrijkomen van het gebouw Montoyer 63 in functie van de afbraak en heropbouw. De operationele marge (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) verbetert lichtjes van 75% in 1H 2016 naar 76% in 1H 2017.

De variatie in de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** eind 1H 2017 bedraagt + € 3,7 miljoen in vergelijking met - € 3,7 miljoen eind 1H 2016 (+€ 7,4 miljoen). Dit is grotendeels te wijten aan het feit dat de meerwaarde op de projectontwikkelingen Montoyer 63 en Treesquare volgens de vooruitgang van de werken in resultaat wordt genomen.

Het **financieel resultaat** bedraagt - € 7,3 miljoen eind 1H 2017 in vergelijking met - € 6,9 miljoen voor dezelfde periode vorig boekjaar enerzijds door het ontbeken van enkele uitzonderlijke financiële inkomsten in 1H 2016, hetzij de betaling van een coupon die de terugbetaling van kapitaal op vastgoedcertificaten vertegenwoordigde (vorig jaar waren € 569 duizend in resultaat Q1 2016 genomen, nadien hernomen over Other Comprehensive Income = Globaal resultaat aandeel groep gezien het aspect van de terugbetaling van kapitaal) en door de eenmalige recuperatie van de roerende voorheffing op het dividend Retail Estates 2015 (vorig jaar € 592 duizend) en anderzijds de hogere interestkosten (van - € 6,3 miljoen naar - € 7,4 miljoen) door de stijging van de uitstaande kredieten en na de inwerkingtreding van 3 forward IRS in de loop van Q1 2017. De gemiddelde financieringskost neemt dan ook licht toe van 2,87% eind 1H 2016 naar 2,94% eind 1H 2017. De variaties in reële waarde van de financiële instrumenten bedragen € 565 duizend, vnl. als gevolg van de daling van de CHF.

De **vennootschapsbelasting** is gedaald van - € 0,6 miljoen tot - € 0,2 miljoen als gevolg van de fusie van de vennootschap Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis NV.

Het **nettoresultaat** over 1H 2017 verbetert licht tot € 15,6 miljoen t.o.v. € 15,1 miljoen eind 1H 2016<sup>1</sup>. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 3,15 per aandeel eind 1H 2017 tegenover € 3,07 eind 1H 2016.

De **EPRA Winst\*** (voorheen netto courant resultaat) bedraagt op het einde van 1H 2017 € 13,3 miljoen (€ 2,69 per aandeel) en is conform de verwachtingen gedaald in vergelijking met vorig jaar (EPRA Winst\* 1H 2016: € 14,3 miljoen (€ 2,91 per aandeel)). Deze daling is vnl. het gevolg van het ontbreken van uitzonderlijke inkomsten, hogere leegstandskosten en hogere netto-interestkosten.

Op het einde van het tweede kwartaal van het boekjaar 2017 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 362,75 miljoen (jaareinde 2016 € 356,41 miljoen).

Op 30 juni 2017 is er een stijging van het eigen vermogen ten belope van € 6,3 miljoen door vnl. de opname van het nettoresultaat van het eerste halfjaar (€ 15,6 miljoen) en andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (€ 16,6 miljoen), verminderd met de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016 (betaald op 22 mei 2017) ten belope van € 24,2 miljoen.

<sup>1</sup> Voor meer details hierover verwijzen we naar de geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (p27-28).

De andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten bestaan enerzijds uit de stijging van de reële waarde van de financiële activa en passiva beschikbaar voor verkoop (€ 7,7 miljoen) en anderzijds uit de variaties in het effectieve deel van de reële waarden van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS (€ 8,6 miljoen) als gevolg van de gestegen swapcurve.

Het **netto actief per aandeel** exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA NAV) bedraagt € 81,6 eind juni 2017 in vergelijking met € 81,9 eind 2016.

Eind juni 2017 bedraagt de intrinsieke waarde inclusief de impact van de reële waarde aanpassingen op de financiële instrumenten (IAS 39) € 73,4 per aandeel (31/12/16: € 72,2). De slotkoers van het aandeel Leasinvest Real Estate op 30 juni 2017 bedroeg € 102,75.

Eind juni 2017 was de **schuldgraad** tijdelijk gestegen tot 59,92% in vergelijking met 58,05% eind 2016, en dit na de acquisitie van Mercator (€ 35 miljoen) en de betaling van het dividend over het afgelopen boekjaar (€ 24,2 miljoen). Er wordt verwacht dat de schuldgraad met 2,5% zal dalen tot ongeveer 57,4% als de vervreemding van de 3 logistieke gebouwen gefinaliseerd zal worden begin september 2017.

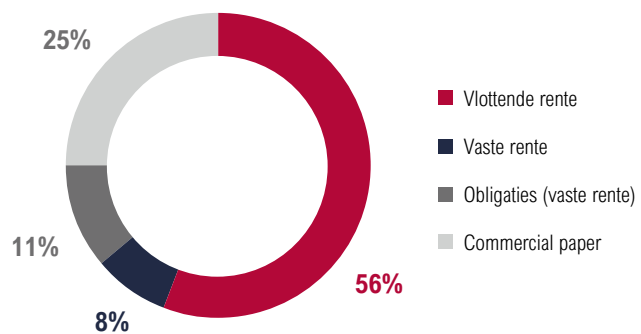
## ► BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

Per 30/06/2017 bedragen de nominale financiële schulden opgenomen in de balans € 581,3 miljoen tegenover € 538,3 miljoen op 31/12/2016. Deze toename is toe te schrijven aan de gerealiseerde acquisitie van het gebouw Mercator in Luxemburg en het uitbetaalde dividend over het afgelopen boekjaar 2016.

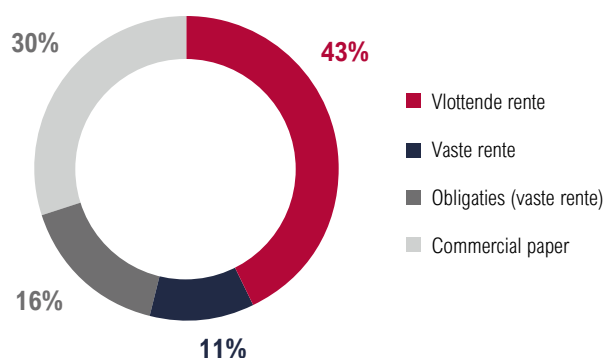
Deze financiële schulden ten belope van € 581,3 miljoen bevatten op 30/06/2017 € 249,3 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vlottende rente, € 62,5 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vaste rente, € 95,0 miljoen aan obligaties en € 174,5 miljoen opnames commercial paper.

De spreiding van de kredietenportefeuille naar type financieringsbronnen en naar aantal kredietverleners (momenteel gespreid over 9 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 30/06/2017



### Kredietopnames 30/06/2017

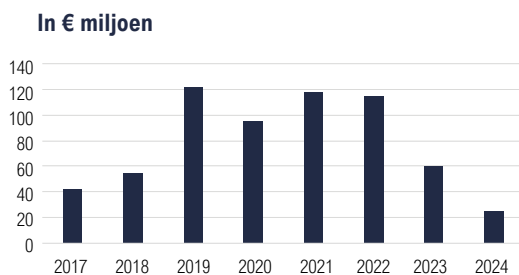


De opnames commercial paper zijn over het eerste halfjaar 2017 gestegen van € 146,8 miljoen naar € 174,5 miljoen door toegenomen liquiditeit in de markt met een hogere vraag van investeerders naar uitgiftes als gevolg. Gezien het kortlopende karakter van deze financieringsbron worden op ieder moment 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 30/06/2017 nog over meer dan € 51,7 miljoen beschikbare niet opgenomen kredietlijnen.

De nog openstaande vervaldagen van kredietlijnen 2017 vallen rond het jaareinde; de herfinancieringsgesprekken hiervoor werden opgestart en zullen leiden tot een verdere spreiding van het onderstaande maturiteitsprofiel.

De gewogen gemiddelde looptijd van de toegekende kredietlijnen bedraagt per 30/06/2017 3,44 jaar; deze looptijd zal verhogen na het herfinancieren van de lijnen die eind 2017 vervallen.

### Vervaldagen kredietlijnen



De hedge ratio op 30/06/2017 bedraagt 80% en wordt berekend op basis van het gezamenlijk nominaal uitstaand indekkingsbedrag van de Interest Rate Swaps, Cross currency Swaps en Interest caps (€ 307,5 miljoen), vermeerderd met de kredieten aan vaste rente incl. obligaties (€ 157,5 miljoen) over het totaal uitstaand bedrag van financiële schulden per 30 juni 2017 (€ 581,3 miljoen). Dit bedrag is wat hoger dan het strategisch gewenste niveau van 75% gedurende de eerste 5 jaar en 50% voor de daaropvolgende periode van 5 jaar. De gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen bedraagt op 30/06/2017 5,8 jaar.

De gewogen gemiddelde financieringskost is per 30 juni 2017 licht gestegen tot 2,94%, te vergelijken met 2,87% over de eerste jaarhelft van 2016 als gevolg van de inwerkingtreding van 3 forward IRS in de loop van Q1 2017. Hierdoor bedraagt de spread tussen het tijdelijk lager huurrendement op de vastgoedbeleggingen (6,41%) als gevolg van het dossier Mercator en de financieringskost (2,94%) op 30 juni 3,47%, te vergelijken met 4,08% over het eerste halfjaar van 2016.

## ► BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/2017-30/06/2017

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het eerste halfjaar van 2017.

## ► CORPORATE GOVERNANCE

### HERNIEUWING MACHTIGINGEN VERWERFING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

De buitengewone algemene vergadering van 15/05/2017 is overgegaan tot hernieuwing van de statutaire machtigingen van de zaakvoerder inzake de verwerving en vervreemding van eigen aandelen zonder voorafgaand besluit van de algemene vergadering wanneer de verkrijging of de vervreemding noodzakelijk is om te voorkomen dat de vennootschap een ernstig dreigend nadeel zou lijden, en dit voor een termijn van 3 jaar vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging ter zake.

Daarenboven heeft de buitengewone algemene vergadering ook alle andere bestaande machtigingen van de zaakvoerder inzake verwerving en vervreemding van eigen aandelen hernieuwd m.n. overeenkomstig de artikelen 620, §1, vijfde lid, respectievelijk 622, §2, eerste lid W. Venn, met bepaling van het maximum aantal te verkrijgen aandelen, de minimale en maximale vergoeding per aandeel en de duur van de machtiging van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de statutenwijziging terzake.

Verder werd ook de statutaire machtiging bevestigd inzake verwerving en vervreemding van aandelen op een gereglementeerde markt door rechtstreeks gecontroleerde dochtervennootschappen overeenkomstig art. 527 W. Venn.

Tenslotte werd ook de bestaande statutaire machtiging van de zaakvoerder inzake de vervreemding van eigen aandelen overeenkomstig art. 622, §2, tweede lid, 1ste W. Venn bevestigd.

De algemene vergadering heeft bijgevolg ook besloten om artikel 11 van de statuten inzake verkrijging, inpandgeving en vervreemding van eigen aandelen dienovereenkomstig te wijzigen.

### VERVANGING AANSPRAKELIJKE VERTEGENWOORDIGER VAN ERNST & YOUNG BEDRIJFSREVISOREN

De gewone algemene vergadering van 15/05/2017 heeft haar goedkeuring verleend voor de vervanging van Pierre Vanderbeek door Joeri Klaykens als aansprakelijke vertegenwoordiger van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren in de uitoefening van de functie van commissaris van de vennootschap tot na de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018.

### VERLENGING BESTUURDSMANDATEN

De algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV, de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, heeft besloten om het bestuurdersmandaat van Sonja Rottiers, benoemd op 18/05/2015 voor een duur van twee jaar tot de jaarvergadering van 2017, en van Guy van Wymersch-Moons, benoemd tot bestuurder vanaf 21/01/2006 en in 2014 herbenoemd tot de jaarvergadering van 2017, te verlengen tot de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018.

### WIJZIGING SAMENSTELLING VAN HET EXECUTIEF COMITÉ

#### Aanstelling van een co-CEO en co-afgevaardigd bestuurder

De algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV heeft met ingang van 15 mei 2017 Michel Van Geyte, Chief Investment Officer, aangesteld als co-Chief Executive Officer en co-afgevaardigd bestuurder van de statutaire zaakvoerder.

#### Wijziging CFO

Tim Rens werd aangeworven als Chief Financial Officer op 12 mei 2017.

## ► OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In de periode 01/01/2017-30/06/2017 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

## ► VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN HET BOEKJAAR

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

## ► INKOOP/VERKOOP EIGEN AANDELEN

In de periode 01/01/2017 - 30/06/2017 heeft Leasinvest Real Estate de 3.392 eigen aandelen verkocht, op basis van de bestaande machtiging tot in- en verkoop van eigen effecten, die in de loop van het boekjaar 2015 werden ingekocht in het kader van de afronding van de wettelijke procedure i.v.m. de dematerialisatie van effecten aan toonder overeenkomstig artikel 11 van de wet van 14 december 2005. Hierdoor stemt het totaal aantal uitgegeven en genoteerde aandelen (4.938.870) opnieuw overeen met het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

## ► VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2017

Zoals reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2016 en behoudens uitzonderlijke omstandigheden, verwacht de vennootschap een lager nettoresultaat en EPRA Winst\* in 2017 in vergelijking met 2016, omwille van een tijdelijke daling in de huurinkomsten als gevolg van de volledige renovatie van de gebouwen Treesquare en Montoyer 63 en van de verkoop van de logistieke gebouwen. Niettegenstaande deze evolutie verwacht de vennootschap het dividend over 2017 op hetzelfde niveau als dat van 2016 te kunnen behouden.

# Leasinvest Real Estate op de beurs





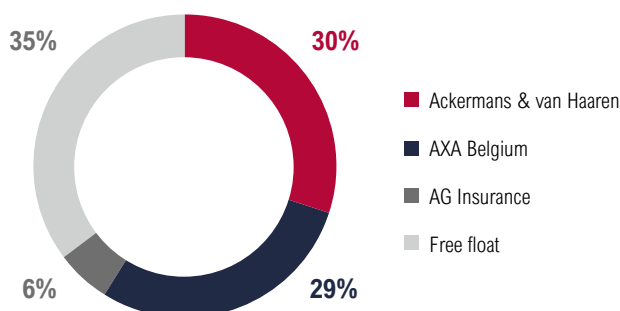
## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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

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

Uit een transparantiekennisgeving overeenkomstig de wet van 02/05/2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, van 6/04/2017 verricht door Ackermans & van Haaren NV, blijkt dat er een intra groepsoverdracht heeft plaatsgevonden waarbij Ackermans & van Haaren NV 1.444.748 aandelen in Leasinvest Real Estate Comm.VA heeft overgenomen van haar dochtervennootschap Extensa Participations II S.A.R.L. Na deze transactie behoudt Ackermans & van Haaren NV, rechtstreeks en onrechtstreeks, een belang van 30,01% in Leasinvest Real Estate Comm.VA.

## AANTAL GENOTEERDE AANDELEN (4.938.870)



## TOELICHTING KERNCIJFERS EN GRAFIEKEN

In het eerste halfjaar van 2017 fluctueerde de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate steeds boven de € 100 grens behalve na de uitbetaling van het dividend over het boekjaar 2016 in mei 2017. De premie t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) bedroeg +40% op 30/06/2017.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2017 nam toe en bedroeg 33.783 aandelen (31/12/2016: 30.897). De snelheid of omloopsnelheid voor 6 maanden (8,21% over eerste helft 2017) nam eveneens toe, maar is relatief beperkt door de geringe free float van het aandeel (35%). Indien we enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen bedraagt de free float snelheid voor zes maanden 23,45% over de eerste jaarthelft van 2017.

Sinds begin 2016 (21/03/2016: opname van het Leasinvest Real Estate aandeel in de BEL Mid index), noteert het aandeel met een permanent hogere return in vergelijking met de index.

Ook in vergelijking met de EPRA Belgium index levert het aandeel Leasinvest Real Estate een opmerkelijk hogere return op. De return van de EPRA Eurozone Index blijft hoger dan die van het Leasinvest Real Estate aandeel en tekende over het eerste halfjaar van 2017 een flinke stijging op.

## KERNCIJFERS

	30/06/2017	31/12/2016
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Aantal aandelen deelgerechtigd in de periode (#)	4.938.870	4.935.478
Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	508	521
Free float (%)	35%	35%
Slotkoers (€) (1)	102,75	105,5
Hoogste koers (€) (1)	107,95	114
Laagste koers (€) (1)	97,56	87,75
Gemiddeld maandelijks volume (#) (1)	33.783	30.897
Velociteit (%) (1) (2)	8,21%	7,51%
Free float velociteit (%) (1) (3)	23,45%	21,45%
Premie obs slotkoers vs NAV (reële waarde)	40%	46%

(1) De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/2016 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/2017 over een periode van 6 maanden.

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

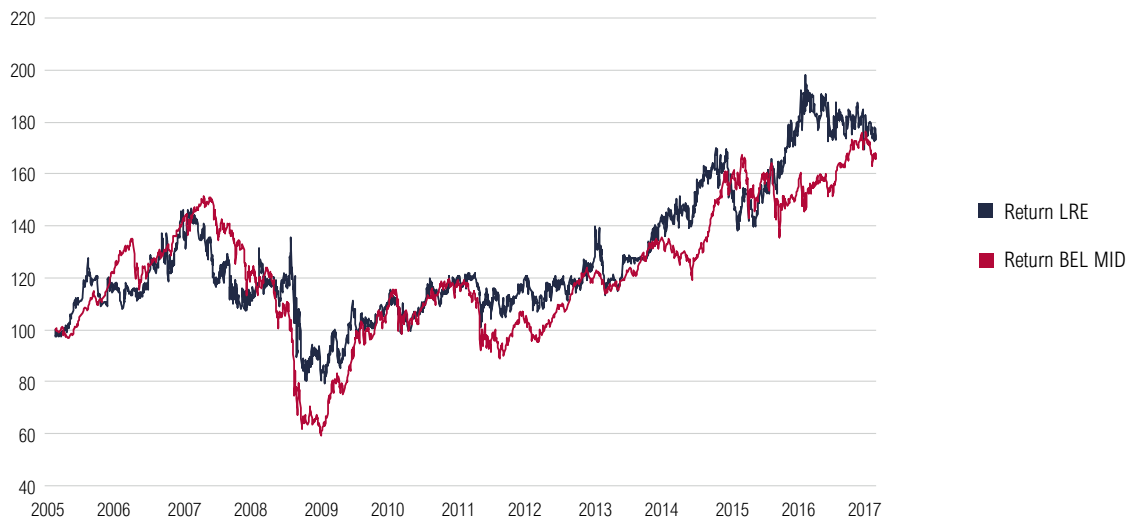
(3) Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen \* free float).

## GRAFIEKEN

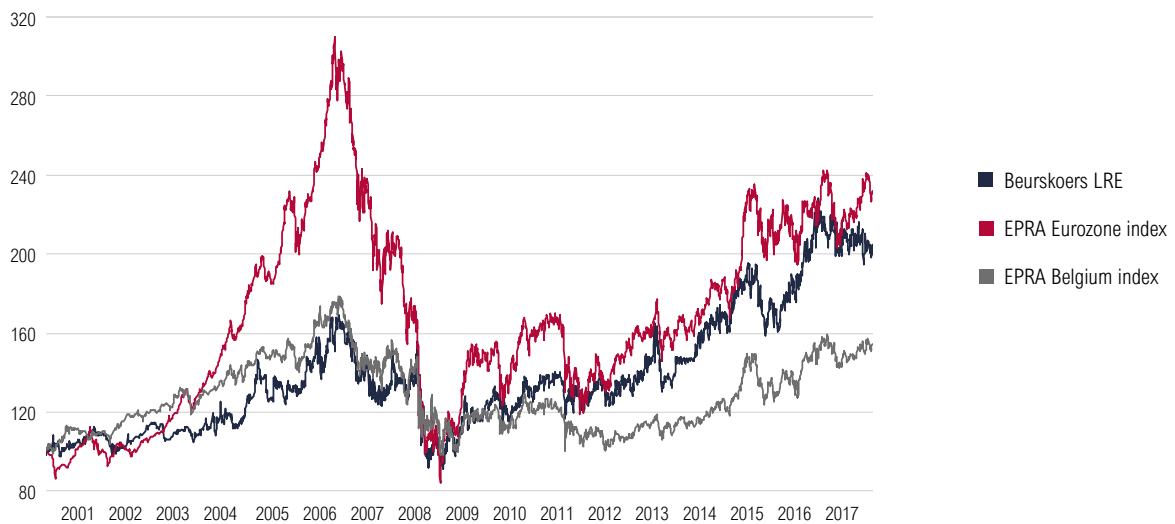
### AGIO/DISAGIO KOERS LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS NETTO-ACTIEF WAARDEN



## VERGELIJKING RETURN LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS RETURN BEL MID<sup>1</sup>



## VERGELIJKING KOERS LEASINVEST REAL ESTATE MET EPRA INDEXEN (WWW.EPRA.COM)<sup>2</sup>



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

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

# Vastgoedverslag



## VASTGOEDMARKT OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2017

De informatie over de vastgoedmarkt hierna weergegeven bevat uittreksels uit de vastgoedmarktrapporten van Cushman & Wakefield, JLL en CBRE voor het Groothertogdom Luxemburg en België, die werden weergegeven met hun toestemming, en waarvan de inhoud niet werd gecontroleerd. Gegeven dat Leasinvest Real Estate enkel in belangrijke mate actief is in het Groothertogdom-Luxemburg en België en de lopende desinvestering van de logistieke panden worden enkel de vastgoedmarkten in retail en kantoren in deze 2 landen hieronder besproken.

### GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

#### KANTORENMARKT

##### Verhuurmarkt: sterke activiteit

De totale huuropname voor 1H 2017 bedraagt 141.822 m<sup>2</sup>, hetzij het beste eerste halfjaar ooit. De Luxemburgse kantoren-verhuurmarkt blijft groeien en noteert een gezond activiteitsniveau.

De totale leegstandsgraad daalde tot 4,6% op het einde van het kwartaal, gezien de beschikbare oppervlakte slechts net meer dan 200.000 m<sup>2</sup> bedraagt, met leegstandsgraden in Kirchberg en CBD van minder dan 2%.

De sterke verhuurmarkt en de marktdynamiek van vraag en aanbod ondersteunen de huurprijzen, waarbij de tophuren die opgetekend werden nu € 47/m<sup>2</sup>/maand bedragen in de CBD. De tophuren in andere markten zijn: € 35 €/m<sup>2</sup>/maand in het Kirchberg district en € 36 €/m<sup>2</sup>/maand in het Station district.

##### Investeringsmarkt: historisch lage yields

De totale investeringsmarkt voor 1H 2017 bedraagt bijna € 430 miljoen voor alle types vastgoed en inclusief projecten en aankopen voor eigen gebruik, waarvan 80% werd geïnvesteerd in kantoren, met onder meer de acquisitie van Mercator in de stad Luxemburg door Leasinvest Real Estate.

De top kantoor yields bedragen op het einde van het eerste halfjaar 2017 4,3%. Verdere lichte dalingen zijn niet uit te sluiten in de loop van de komende maanden, gezien de toegenomen concurrentie voor topproducten en de stabiele economische prestatie van de Luxemburgse markt.

#### RETAILMARKT

##### Verhuurmarkt: goede start van het jaar

Ook de retail-verhuurmarkt kende in de eerste jaarhelft van 2017 een sterke activiteit met een huuropname van 18.000 m<sup>2</sup>, hetzij de tweede beste start van het jaar sinds 2011, waarvan de baanwinkels 70% vertegenwoordigen.

In shoppingcenters zijn de tophuren gestegen sinds 2011 en bedragen ze actueel rond € 115/m<sup>2</sup>/maand. De verwachting is dat deze stabiel zullen blijven de komende jaren gezien de toekomstige oplevering van nieuwe shoppingcenters.

Voor baanwinkels zijn de huren stabiel en worden prijzen tussen € 19 en € 22/m<sup>2</sup>/maand opgetekend. Gezien de huidige vraag naar topproducten in dit segment wordt echter verwacht dat ze de komende maanden zullen stijgen naar € 23-25/m<sup>2</sup>/maand.

##### Investeringsmarkt: dalende yields

Het geïnvesteerd volume in retail in 1H 2017 overstijgt nu reeds ruimschoots dat van 2016, met € 70 miljoen opgetekend tot op heden versus € 43 miljoen voor het volledige jaar 2016.

De top yields bereiken historisch lage niveaus in elk retailsegment. Voor baanwinkels bedraagt dit actueel 6% en voor shoppingcenters noteren we 5,25%. Er wordt echter een verdere daling verwacht de komende maanden gezien de oplevering van nieuwe shoppingcenters in combinatie met een grote interesse van investeerders.

### BELGIË

#### KANTORENMARKT

##### Verhuurmarkt: tophuren stijgen voor het eerst in 6 jaar

Het take-up volume dat werd opgetekend voor de eerste jaarhelft van 2017 bedraagt 214.000 m<sup>2</sup>, perfect in lijn met het laatste 5-jarig gemiddelde. 61% van de take-up in de eerste jaarhelft werd gerealiseerd door bedrijven, wat overeenstemt met het gemiddelde op lange termijn. Belgische overheden vertegenwoordigden 37%, en internationale overheden 2%. Er werd echter geen enkele deal met een Europese instelling opgetekend in deze periode.

De totale leegstandsgraad voor kantorenvastgoed in Brussel daalde nog en bedraagt nu 8,7%, het laagste niveau sinds Q3 2002 (8,5%), versus 9% in Q1 2017 en 9,4% een jaar geleden. In de CBD bedraagt de leegstandsgraad

slechts 4,7%. Aangezien er maar 15.000 m<sup>2</sup> speculatief zal worden opgeleverd tegen het einde van 2017, waaronder ons gebouw Treesquare gelegen in het Europees district, zal de leegstandsgraad onvermijdelijk nog dalen in de loop van de volgende kwartalen.

In het Europees district namen de tophuren toe met 9% tot € 300/m<sup>2</sup>/ jaar, hetzij de eerste stijging in 6 jaar. Bovendien is er nog ruimte voor verdere stijgingen op korte termijn op de beste locaties.

### Investeringsmarkt: in lijn met het gemiddelde

Het volume opgetekend in de kantoren-investeringsmarkt bedraagt € 782 miljoen, hetzij lager dan een jaar geleden. 71% van dit halfjaarlijks volume werd gerealiseerd in Brussel.

De topyield in Brussel CBD daalde verder en bereikt nu een laagterecord van 4,4% (versus 4,5% het vorige kwartaal en 6% 2,5 jaar geleden), niveau dat werd opgetekend zowel in het Europees district als in de Brusselse vijfhoek. Gebouwen met lange-termijn huurovereenkomsten en kredietwaardige huurders worden verhandeld aan 3,75% of zelfs lager.

## RETAILMARKT

### Verhuurmarkt: in lijn met 5-jarig gemiddelde

De take-up voor de eerste jaarhelft van 2017 bedroeg 162.427 m<sup>2</sup>, hetzij in lijn met het 5-jarig gemiddelde voor de eerste jaarhelft, maar lager dan in 1H 2016. Er werd een stevige activiteit opgetekend in het baanwinkelsegment.

De tophuren voor retailparken variëren tussen € 100/m<sup>2</sup>/jaar in locaties zoals Bergen tot € 160/m<sup>2</sup>/jaar in Zaventem. Ze waren de laatste jaren vrij stabiel maar zijn in de voorbije kwartalen licht gestegen. Dit reflecteert het gezond niveau van vraag en de duidelijke tendens naar een upgrade van dit segment.

### Investeringsmarkt: voornamelijk portefeuilles

Het investeringsvolume in retail wordt geschat op € 264 miljoen, lager dan het halfjaarlijks gemiddelde over de laatste 5 jaar, waaronder de verkoop van twee portefeuilles. Met de potentiële verkoop van het Woluwe Shoppingcenter en andere transacties, wordt verwacht dat het volume in retailvastgoed over het volledige jaar 2017 opnieuw een niveau van € 1 miljard zal bereiken, net zoals vorig jaar.

De topyields voor winkelstraten daalden tot 3,4% (3,85% eind 2016), en bedragen 5,35% voor baanwinkels en 4,25% voor shoppingcenters.

## SAMENSTELLING & ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

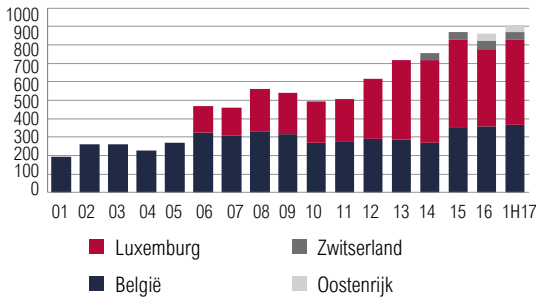
	REËLE WAARDE (€ MIO)	INVESTE- RINGS- WAARDE (€ MIO)	AANDEEL IN DE PORTE- FEUILLE (%) OBV RW	CONTRAC- TUELE HUUR (€ MIO/JAAR)	HUURREN- DEMENT* OBV RW (%)	HUURREN- DEMENT* OBV IW (%)	BEZET- TINGS- GRAAD (%)	DURATION
Groothertogdom Luxemburg	459,98	467,33	51	29,34	6,38	6,28	91,74	4,42
België	254,07	259,89	28	16,82	6,62	6,47	90,63	4,31
Zwitserland	43,21	44,29	5	2,63	6,09	5,85	100,00	4,90
Oostenrijk	37,39	38,32	4	2,19	5,79	5,65	100,00	1,70
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>794,65</b>	<b>809,83</b>	<b>88</b>	<b>50,98</b>	<b>6,42</b>	<b>6,29</b>	<b>91,80</b>	<b>4,49</b>
België	70,43	72,45	8	5,64				
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>70,43</b>	<b>72,45</b>	<b>8</b>	<b>5,64</b>				
<b>Projecten België</b>	<b>41,89</b>	<b>42,94</b>	<b>4</b>	<b>0,00</b>				
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>906,97</b>	<b>925,22</b>	<b>100</b>	<b>56,62</b>				

## INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

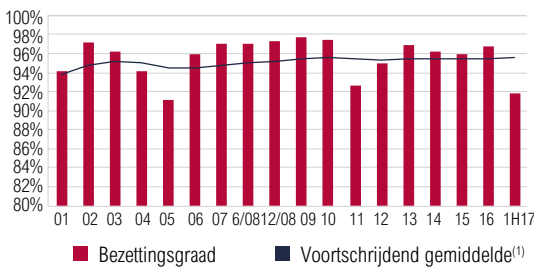
	REËLE WAARDE (€ MIO)	INVESTE- RINGS- WAARDE (€ MIO)	AANDEEL IN DE PORTE- FEUILLE (%) OBV RW	CONTRAC- TUELE HUUR (€ MIO/JAAR)	HUURREN- DEMENT* OBV RW (%)	HUURREN- DEMENT* OBV IW (%)	BEZET- TINGS- GRAAD (%)	DURATION
<b>Retail</b>								
Retail Groothertogdom Luxemburg	281,52	284,39	31	19,25	6,84%	6,77%	97,89	4,90
Retail Zwitserland	43,21	44,29	5	2,63	6,09%	5,94%	100,00	4,90
Retail België	50,08	51,34	6	3,35	6,69%	6,53%	98,11	2,60
Retail Oostenrijk	37,39	38,32	4	2,19	5,86%	5,72%	100,00	1,70
<b>Totaal retail</b>	<b>412,20</b>	<b>418,34</b>	<b>46</b>	<b>27,42</b>	<b>6,65</b>	<b>6,55</b>	<b>98,14</b>	<b>4,80</b>
<b>Kantoren</b>								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	159,51	163,49	18	8,77	5,50%	5,36%	80,08	3,00
Kantoren Brussel	145,88	149,52	16	9,14	6,27%	6,11%	89,01	2,70
Kantoren rest van België	17,57	18,01	2	1,40	7,97%	7,77%	74,71	6,80
<b>Totaal kantoren</b>	<b>322,96</b>	<b>331,02</b>	<b>36</b>	<b>19,31</b>	<b>5,98</b>	<b>5,83</b>	<b>83,60</b>	<b>3,16</b>
<b>Logistiek/Semi-industrieel</b>								
Logistiek/Semi-industrieel België	40,54	41,02	4	2,93	7,23	7,14	97,86	11,66
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	18,95	19,45	2	1,32	6,97	6,79	89,58	5,50
<b>Totaal Logistiek/Semi-industrieel</b>	<b>59,49</b>	<b>60,47</b>	<b>6</b>	<b>4,25</b>	<b>7,14</b>	<b>7,03</b>	<b>95,29</b>	<b>9,69</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>794,65</b>	<b>809,83</b>	<b>88</b>	<b>50,98</b>	<b>6,42</b>	<b>6,29</b>	<b>91,80</b>	<b>4,49</b>
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>70,43</b>	<b>72,45</b>	<b>8</b>	<b>5,64</b>				
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>865,08</b>	<b>882,28</b>	<b>96</b>	<b>56,62</b>				
Projecten België	41,89	42,94	4					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>906,97</b>	<b>925,22</b>	<b>100</b>					

## EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE

In € miljoen

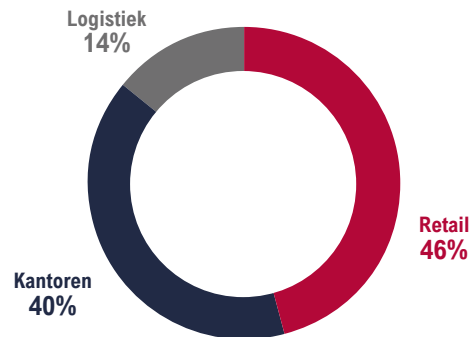


## BEZETTINGSGRAAD

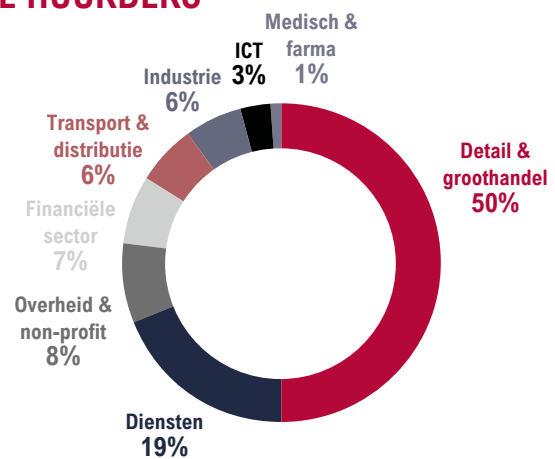


(1) Een voortschrijdend gemiddelde is een type gemiddelde waarde gebaseerd op een weging van de actuele bezettingsgraad en de voorgaande bezettingsgraden.

## AARD VAN DE ACTIVA

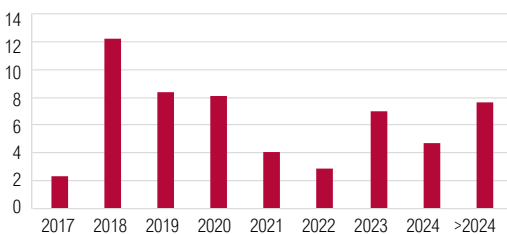


## TYPE HUURDERS



## HUURBREAKS (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID) EN CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN

In € miljoen



## CONCLUSIES VAN DE FASTGOEDEXPERT<sup>1</sup>

ACTUALISATIE OP 30 JUNI 2017 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE

BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 30 juni 2017 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, Oostenrijk en Zwitserland.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel (**inclusief** de projecten en de assets 'to be sold'), ligt 6,15% (respectievelijk 5,61%, 0,50%, 0,0% en -2,95% voor de Belgische, de Luxemburgse, de Oostenrijkse en de Zwitserse portefeuilles) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel (**exclusief** de projecten en de assets 'to be sold'), ligt 6,23% (respectievelijk 5,59%, 0,50%, 0,0% en -2,95% voor de Belgische, de Luxemburgse, de Oostenrijkse en de Zwitserse portefeuilles) hoger dan de geschatte huurwaarde.
4. De bezettingsgraad<sup>2</sup> van het geheel (**inclusief** de projecten) bedraagt 87,75% (respectievelijk 81,54%, 91,74%, 100% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse, de Oostenrijkse en de Zwitserse portefeuille).

5. De bezettingsgraad van het geheel (**exclusief** de projecten) bedraagt 91,80% (respectievelijk 90,63%, 91,74%, 100% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse, de Oostenrijkse en de Zwitserse portefeuille).
6. De gewogen gemiddelde resterende duurtijd van de lopende huurcontracten is gelijk aan 18 kwartalen ofwel 4,49 jaren voor de hele portefeuille. Bij deze parameter werd geen rekening gehouden met de projecten en assets 'to be sold'.
7. Een totale **investeringswaarde** werd bepaald van **€ 925.224.000** (negenhonderd vijftieng miljoen tweehonderd vierentwintigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 375.277.000, € 467.333.000, € 38.324.000 en € 44.290.000 voor de Belgische, de Luxemburgse, de Oostenrijkse en de Zwitserse portefeuilles.
8. Een totale **reële waarde** werd bepaald van **€ 907.003.000** (negenhonderd en zeven miljoen drieduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 366.402.000, € 460.002.000, € 37.389.000 en € 43.210.000 voor de Belgische, de Luxemburgse, de Oostenrijkse en de Zwitserse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement\* van de totale portefeuille (inclusief de projecten en assets 'to be sold') in termen van de investeringswaarde 6,12% (respectievelijk 5,98%, 6,28%, 5,70% en 5,94% voor de Belgische, de Luxemburgse, de Oostenrijkse en de Zwitserse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 6,24% (respectievelijk 6,13%, 6,38%, 5,84% en 6,09% voor de Belgische, de Luxemburgse, de Oostenrijkse en de Zwitserse portefeuille).



**TOM VELGHE**

Account Manager

Valuation & Advisory

In naam van Cushman & Wakefield



**KOEN NEVENS MRICS**

Managing Partner

In naam van Cushman & Wakefield

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

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

# Verkorte financiële staten



De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 22 augustus 2017.

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)	30/06/2017	30/06/2016
Huurinkomsten	28.084	28.412
Met verhuur verbonden kosten	0	-51
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>28.084</b>	<b>28.361</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	21	53
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.184	2.083
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.184	-2.083
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-992	-1.337
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>27.113</b>	<b>27.077</b>
Technische kosten	-750	-1.014
Commerciële kosten	-386	-276
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-915	-550
Beheerskosten vastgoed	-2.321	-2.289
Andere vastgoedkosten	-208	-464
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-4.580</b>	<b>-4.593</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>22.533</b>	<b>22.484</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1.515	-1.232
Andere operationele opbrengsten en kosten	275	-92
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>21.293</b>	<b>21.160</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.924	5.291 <sup>(1)</sup>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.693	-3.710
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>23.062</b>	<b>22.741</b>
Financiële inkomsten	59	793 <sup>(2)</sup>
Netto interestkosten	-7.348	-6.358
Andere financiële kosten	-539	-624
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	565	-670
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-7.263</b>	<b>-6.859</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>15.799</b>	<b>15.882</b>
Vennootschapsbelasting	-204	-648
Exit taks	0	-97
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-204</b>	<b>-745</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>15.595</b>	<b>15.137</b>

(1) De vergelijkende cijfers werden aangepast van € 4.801 duizend naar € 5.291 duizend; vanaf 2017 worden de mutatiekosten bij aankoop van vastgoedbeleggingen conform IAS 40 door het portefeuilleresultaat geboekt in plaats van door het globale resultaat. De vergelijkende cijfers werden overeenkomstig aangepast.

(2) De vergelijkende cijfers werden aangepast van € 1.362 duizend naar € 793 duizend. De terugbetaling van kapitaal op vastgoedcertificaten werd vorig jaar verkeerdelijk in financiële opbrengsten opgenomen. Inmiddels is dit – retrospectief – aangepast via het globale resultaat.

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

(in € 1.000)	30/06/2017	30/06/2016
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0 <sup>(2)</sup>
Reserve voor eigen aandelen	281	0
Andere	71	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	8.624	-15.877
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	7.672	1.677 <sup>(3)</sup>
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	16.648	-14.200
Minderheidsbelangen	0	0
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	16.648	-14.200
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>32.243</b>	<b>937</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	1
Globaal resultaat – aandeel Groep	32.243	937
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>15.595</b>	<b>15.137</b>
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.924	5.291
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.693	-3.710
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	565	-670
- Uitgestelde belastingen	0	123
EPRA winst*	13.261	14.349

RESULTATEN PER AANDEEL		pro forma
(in €)	30/06/2017	30/06/2016
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep	6,53	0,19
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel	6,53	0,19
Nettoresultaat per aandeel, aandeel groep	3,16	3,07
Nettoresultaat per deelgerechtigd aandeel	3,16	3,07
EPRA Winst* per aandeel <sup>(1)</sup>	2,69	2,91

(1) Op basis van het aantal deelgerechtigde aandelen op afsluitdatum (30/06/2017)	4.938.870	4.935.478
---	-----------	-----------

(2) Dit cijfer werd aangepast ten opzichte van de cijfers opgenomen in het halfjaarverslag 2016 omwille van de verandering van de waarderingsregels mbt mutatierechten bij aankoop van vastgoedbeleggingen. Zie voetnoot op pagina 27.

(3) Dit cijfer werd aangepast ten opzichte van de cijfers opgenomen in het halfjaarverslag 2016 omwille van de correctie van de terugbetaling van € 569 duizend kapitaal op vastgoedcertificaten, die vorig jaar verkeerdelijk als financiële opbrengst werd geboekt. Zie voetnoot op pagina 27.

**GECONSOLIDEERDE BALANS**

(in € 1.000)	30/06/2017	31/12/2016
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	934.254	896.179
Immateriële vaste activa	2	4
Vastgoedbeleggingen	818.695	787.065
Andere materiële vaste activa	1.260	1.250
Financiële vaste activa	96.442	89.960
Vorderingen financiële leasing	17.855	17.900
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	96.002	92.262
Activa bestemd voor verkoop	70.431	54.966
Financiële vlottende activa	0	0
Handelsvorderingen	12.643	12.085
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.787	3.264
Kas en kasequivalenten	10.398	20.768
Overlopende rekeningen	743	1.179
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	1.030.256	988.441
<b>PASSIVA</b>		
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	362.754	356.407
<b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	362.754	362.405
Kapitaal	54.315	54.315
Uitgiftepremies	121.091	121.091
Inkoop eigen aandelen	-12	-293
Reserves	171.757	151.405
Wisselkoersverschillen	8	8
Nettoresultaat van het boekjaar	15.595	29.880
<b>II. MINDERHEIDSBELANGEN</b>	0	0
<b>VERPLICHTINGEN</b>	667.502	632.034
<b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	445.553	444.362
Voorzieningen	11	11
Langlopende financiële schulden	404.097	394.615
- Kredietinstellingen	305.067	297.395
- Andere	99.030	97.220
Andere langlopende financiële verplichtingen	41.445	49.736
<b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	221.949	187.672
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	182.102	146.856
- Kredietinstellingen	7.510	0
- Andere	174.592	146.856
Andere kortlopende financiële verplichtingen	316	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	28.102	28.985
- Exit taks	12.907	12.907
- Andere	15.195	16.078
Andere kortlopende verplichtingen	2.217	2.361
Overlopende rekeningen	9.212	9.469
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	1.030.256	988.441
Schuldgraad (KB GVV)	59,92%	58,05%

## GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in € 1.000)	30/06/2017 (6 maanden)	30/06/2016 (6 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	20.768	4.531
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	21.242	19.925
Nettoresultaat	15.595	15.216
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	5.527	4.988
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen</i>	33	246
Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	83	70
Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	0	51
Belastingen	0	746
Betaalde belastingen	-50	-621
<i>Andere niet-kas elementen</i>	-4.258	3.923
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3.693	3.710
Bewegingen in voorzieningen (+/-)	0	1
Spreiding van gratuïteiten (+/-)	0	-458
Toename (+)/ Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	-565	670
Overige transacties van niet courante aard	0	0
<i>Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</i>	9.752	819
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	1.924	-4.801
Ontvangen dividenden	0	-592
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	7.828	6.212
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	120	-279
<i>Beweging van de activa</i>	1.355	-4.323
Andere lange termijn activa	0	0
Financieel vlottende activa	0	-8
Handelsvorderingen	-558	-4.548
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.477	-832
Overlopende rekeningen	436	1.065
<i>Beweging van verplichtingen</i>	-1.235	4.044
Andere langlopende schulden	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-884	6.544
Belastingen	50	-28
Andere kortlopende verplichtingen	-144	-5.927
Overlopende rekeningen	-257	3.455

**GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (VERVOLG)**

(in € 1.000)	30/06/2017 (6 maanden)	30/06/2016 (6 maanden)
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-44.490	57.238
<i>Investerings</i>	-47.746	-8.807
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-40.834	-3.174
Projectontwikkelingen	-6.374	-5.025
Immateriële en andere materiële vaste activa	-91	-86
Financiële vaste activa	-447	-522
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	0	0
<i>Desinvesteringen</i>	3.256	65.453
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.927	0
Projectontwikkelingen	0	61.043
Immateriële en andere materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	1.329	0
Activa bestemd voor verkoop	0	4.410
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	0	0
Ontvangen dividenden	0	592
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	12.878	-64.451
<i>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</i>	45.012	-34.992
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	45.012	-34.992
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen financiële opbrengsten	59	663
Betaalde financiële kosten	-7.887	-6.926
<i>Verandering in eigen vermogen</i>	-24.306	-23.196
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	0
Wijziging in de reserves	-388	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	281	0
Dividend van het vorige boekjaar	-24.199	-23.196
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>	<b>10.398</b>	<b>17.242</b>

## GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS
BALANS VOLGENS IFRS OP 31/12/16	54.315	121.091	5.431	42.660	-44.492
Uitkering slotdividend vorig boekjaar					
Transfert nettoresultaat 2016 naar reserves				-528	
Globaal resultaat voor de periode					8.625
Diverse				-460	
BALANS VOLGENS IFRS OP 30/06/17	54.315	121.091	5.431	41.672	-35.867

Eind juni 2017 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 362,75 miljoen (31/12/2016: € 356,41 miljoen) of € 73,4 per aandeel (31/12/2016: € 72,2).

De stijging van het eigen vermogen in vergelijking met eind 2016 is toe te schrijven aan de evolutie van het globaal resultaat dat in hoofdzaak door de schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS, over het eerste halfjaar van 2017 € 8,6 miljoen hoger ligt dan per 31/12/2016.

De - € 1.238 duizend is het gevolg van een eenmalige herberekening (31/12/2016) van de negatieve carry forward van de foreign exchange component binnen de cross-currency swaps ten voordele van de interestcomponent op deze swaps.

Het globaal resultaat bedraagt op 30/06/2017 € 32,2 miljoen en wordt deels gecompenseerd door de betaling van het dividend over het boekjaar 2016 voor € 24,2 miljoen.

Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming
8	-7.135	-293	29.184	125.759	29.880	356.407
				-24.200		-24.200
	678			30.220	-30.370	0
		281	7.672	71	15.595	32.244
	-1.238			0		-1.698
8	-7.695	-12	36.856	131.360	15.595	362.754

## 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 2016, met uitzondering van de verwerking van de mutatierechten bij verwerving of vervreemding van vastgoed. Deze worden vanaf heden, conform IAS 40 "Vastgoedbeleggingen", verwerkt via de resultatenrekening op het moment van de eerste opname in de geconsolideerde staten (terwijl dit in het verleden rechtstreeks via het eigen vermogen verwerkt werd).

Voorts zijn er een aantal nieuwe standaarden en interpretaties sinds januari 2017 in voege zoals hieronder opgesomd.

#### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2017

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 12 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 7 Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieschaffing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

#### Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2017

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari

2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassing van IFRS 4 Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 Onzekerheid over inkomstenbelastingenbehandelingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Leasinvest Real Estate heeft de volgende nieuwe standaarden (wijzigingen op standaarden en interpretaties) die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast:

IFRS 9 – Financiële instrumenten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering.

Op basis van een analyse van de situatie van Leasinvest Real Estate per 30 juni 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en financiële leasevorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen financiële leasevorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Leasinvest Real Estate de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

Wat betreft de financiële activa, meer bepaald de participaties in andere vastgoedvennootschappen lager dan 20%, zullen deze bij het in voege gaan van IFRS 9 niet langer rechtstreeks ten opzichte van het eigen vermogen (en dus het via het globaal resultaat) geherwaardeerd worden, maar zal de herwaardering door het nettoresultaat verwerkt worden. De bestaande herwaarderingsreserves op 31 december 2017 zullen evenwel niet door de resultatenrekening gerecycleerd worden. De impact zal zodoende beperkt blijven tot een herclassering van het globale resultaat naar het nettoresultaat en zal geenszins de waarde van het eigen vermogen beïnvloeden.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

IFRS 15 voorziet een uniek en alles omvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Leasinvest Real Estate zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Leasinvest Real Estate vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Leasinvest Real Estate ook hier geen materiële impact.

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties. IFRS 16 is nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Leasinvest Real Estate nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Leasinvest Real Estate de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geïnclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de groep, ...), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

## 2 Segmentrapportering

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

(in € 1.000)

	België	
	30/06/2017	30/06/2016
(+) Huurinkomsten	11.518	12.886
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		-35
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>11.518</b>	<b>12.851</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten		53
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	555	2.032
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op einde van de huur		
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-555	-2.032
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-507	-1.063
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>11.011</b>	<b>11.841</b>
(-) Technische kosten	-406	-847
(-) Commerciële kosten	-75	-164
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-819	-483
(-) Beheerskosten vastgoed <sup>(3)</sup>	-2.136	-2.153
(-) Andere vastgoedkosten	-106	-256
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.542</b>	<b>-3.903</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7.469</b>	<b>7.938</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-797	-723
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	29	-61
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>6.701</b>	<b>7.154</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.924	18
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.176	-2.459
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>8.953</b>	<b>4.713</b>
(+) Financiële opbrengsten		
(-) Interestkosten		
(-) Andere financiële kosten		
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>8.953</b>	<b>4.713</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting		
(+/-) Exit taks		
<b>BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>8.953</b>	<b>4.713</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen		
Aandeelhouders van de groep		

(1) De vergelijkende cijfers werden aangepast van € 4.801 duizend naar € 5.291 duizend: vanaf 2017 worden de mutatiekosten bij aankoop van vastgoedbeleggingen conform IAS 40 door het portefeuilleresultaat geboekt in plaats van door het globale resultaat. De vergelijkende cijfers werden overeenkomstig aangepast.

(2) De vergelijkende cijfers werden aangepast van € 1.362 duizend naar € 793 duizend. De terugbetaling van kapitaal op vastgoedcertificaten werd vorig jaar verkeerdelijk in financiële opbrengsten opgenomen. Inmiddels is dit – retrospectief – aangepast via het globale resultaat.

(3) De beheerskosten vastgoed bestaan onder meer uit de fee betaald door Leasinvest Real Estate en haar Belgische dochtervennootschappen aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Van de totale fee betaald door Leasinvest Real Estate voor de eerste 6 maanden van boekjaar 2017 (€ 1,91 miljoen) heeft € 1,1 miljoen betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

Luxemburg		Zwitserland		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017 (6 maanden)	30/06/2016 (6 maanden)
13.938	14.233	1.323	1.293	1.305				28.084	28.412
	-16							0	-51
13.938	14.217	1.323	1.293	1.305	0	0	0	28.084	28.361
21								21	53
629	51							1.184	2.083
								0	0
-629	-51							-1.184	-2.083
-207	-248	-26	-26	-252				-992	-1.337
13.752	13.969	1.297	1.267	1.053	0	0	0	27.113	27.077
-338	-155	-6	-12					-750	-1.014
-245	-110		-2	-66				-386	-276
-97	-67							-916	-550
-184	-136							-2.320	-2.289
-60	-167	-42	-41					-208	-464
-924	-635	-48	-55	-66	0	0	0	-4.580	-4.564
12.828	13.334	1.249	1.212	987	0	0	0	22.533	22.484
-502	-509	-9		-207				-1.515	-1.232
240	-31			6				275	-92
12.566	12.794	1.240	1.212	786	0	0	0	21.293	21.160
	5.273							-1.924	5.291 <sup>(1)</sup>
-502	-1.101		-150	19				3.693	-3.710
12.064	16.966	1.240	1.062	805	0	0	0	23.062	22.741
						59	793	59	793 <sup>(2)</sup>
						-7.348	-6.358	-7.348	-6.358
						-539	-624	-539	-624
						565	-670	565	-670
0	0	0	0	0	0	-7.263	-6.859	-7.263	-6.859
12.064	16.966	1.240	1.062	805	0	-7.263	-6.859	15.799	15.882
						-204	-648	-204	-648
						0	-97	0	-97
0	0	0	0	0	0	-204	-745	-204	-745
12.064	16.966	1.240	1.062	805	0	-7.467	-7.604	15.595	15.137
								0	0
								15.595	15.137

**VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (GEOGRAFISCH)**

(in € 1.000)

	België	
	30/06/2017	31/12/2016
<b>ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa	2	4
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen, excl. financiële leasing)	278.104	284.016
Activa bestemd voor verkoop	70.431	54.966
Overige activa	108.718	106.597
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>457.255</b>	<b>445.583</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
Langlopende financiële schulden		
Kortlopende financiële schulden		
Overige verplichtingen		
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		

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

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

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

(in € 1.000)

	Retail		Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		TOTAAL	
	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016
Huurinkomsten (incl. vergoedingen leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives)	13.686	12.158	6.744	8.302	7.570	6.668	28.000	27.128 <sup>(1)</sup>
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	412.200	367.570	364.860	315.257	129.921	131.320	906.981	814.147
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	418.340	372.570	373.970	323.160	132.915	134.070	925.225	829.800
Bezettingsgraad	98,00%	99,77%	84,00%	95,18%	95,50%	96,38%	91,80%	97,47%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	6,65%	6,77%	5,98%	6,91%	7,60%	7,49%	6,41%	6,95%
Huurrendement (o.b.v. investering-swaarde) van het segment	6,55%	6,68%	5,83%	6,75%	7,45%	7,33%	6,29%	6,82%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,8	5,1	3,2	2,9	7,7	6,0	4,5	4,5

(1) 30/06/2016 exclusief gegarandeerde inkomsten, huurkortingen en vergoedingen financiële leasing en soortgelijken.

Luxemburg		Zwitserland		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
								2	4
459.991	421.198	43.210	44.488	37.389	37.363			818.694	787.065
								70.431	54.966
28.507	36.910	1.126	737	2.778	2.162			141.129	146.406
488.498	458.108	44.336	45.225	40.167	39.525	0	0	1.030.256	988.441
						404.097	394.615	404.097	394.615
						182.102	146.856	182.102	146.856
						81.303	90.562	81.303	90.563
						667.502	632.033	667.502	632.034
								362.754	356.407

### 3 Netto huurresultaat

De huurinkomsten zijn licht gedaald tot € 28,1 miljoen ten opzichte van € 28,4 miljoen op 30 juni 2016. Sinds eind 2016 kwam het gebouw Montoyer 63 vrij om het af te breken en herop te bouwen. Voorts was ook het huurvolume van de Motstraat te Mechelen licht lager door de heronderhandeling van het huurcontract met Wolters Kluwer België. De acquisitie van het Frun® Park te Asten (Oostenrijk) kon deze evolutie slechts deels compenseren. Bij gelijkblijvende portefeuille 'like-for-like' dalen de huurinkomsten bijgevolg met € 1,2 miljoen.

(in € 1.000)	30/06/2017	30/06/2016
<b>Huurinkomsten</b>		
Huur	27.192	27.128
Gegarandeerde inkomsten		174
Huorkortingen	159	458
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	83	15
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	650	636
<b>TOTAAL</b>	<b>28.084</b>	<b>28.412</b>
<b>Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	-51
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>
<b>NETTO HUURRESULTAAT*</b>	<b>28.084</b>	<b>28.361</b>

### 4 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

De reële waarde<sup>(1)</sup> van de directe vastgoedportefeuille is gestegen en bedraagt € 906,98 miljoen eind juni 2017 t.o.v. € 859,93 miljoen eind december 2016.

(in € 1.000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen		Totaal vastgoedbeleggingen	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
<b>SALDO PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>756.402</b>	<b>785.051</b>	<b>30.663</b>	<b>62.018</b>	<b>787.065</b>	<b>847.069</b>
Investerings	2.774	4.622	6.374	3.756	9.148	8.378
Desinvesterings		0		-50.750	0	-50.750
Wisselkoerseffecten	-790	390			-790	390
Verwerving van vastgoed	35.471	37.090			35.471	37.090
Overboekingen van/(naar) andere posten	-16.359	-67.222		13.180	-16.359	-54.042
Spreiding van gratuïten	-1	192			-1	192
Stijging/(daling) van de reële waarde	-695	-3.721	4.856	2.459	4.161	-1.262
<b>SALDO PER EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>776.802</b>	<b>756.402</b>	<b>41.893</b>	<b>30.663</b>	<b>818.695</b>	<b>787.065</b>

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

Vorderingen financiële leasing		Totaal vastgoedbeleggingen en vorderingen financiële leasing		Activa bestemd voor verkoop		Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing & activa bestemd voor verkoop	
30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
17.900	17.900	804.965	864.969	54.966	4.392	859.931	869.361
		9.148	8.378	2.589	455	11.737	8.833
		0	-50.750	-3.853	-4.392	-3.853	-55.142
		-790	390			-790	390
		35.471	37.090			35.471	37.090
-45		-16.404	-54.042	16.404	54.042	0	0
		-1	192	129	125	128	317
		4.161	-1.262	195	344	4.356	-918
17.855	17.900	836.550	804.965	70.430	54.966	906.980	859.931

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

Activa klasse	Reële waarde 06/2017 (€ 1000)	Waarderingstechniek	Belangrijkste inputs	Vork (ERV per maand)
Retail (Groothertogdom Luxemburg & België)	331.600	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b) Kapitalisatievoet	a) [14,73 €/m <sup>2</sup> ] b) [6,40% -> 7,15%]
Retail Zwitserland	43.210	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b) Kapitalisatievoet	a) [19 €/m <sup>2</sup> -> 23€/m <sup>2</sup> ] b) [5,8% -> 6,4%]
Retail Oostenrijk	37.390	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b) Kapitalisatievoet	a) [7,50€/m <sup>2</sup> -> 16€/m <sup>2</sup> ] b) [5,5% -> 6,0%]
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	159.510	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b) Kapitalisatievoet	a) [28,86 €/m <sup>2</sup> ] b) [5,6% -> 7,5%]
Kantoren België	163.450	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a) Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b) Kapitalisatievoet	a) [12 €/m <sup>2</sup> ] b) [5% -> 8,25%]
Logistiek	129.940	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a) Gemiddelde gewogen discontovoet b) Gemiddelde gewogen economische levensduur	a) [6,22%] b) [22 jaar]
Projecten België	41.890	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a) Gemiddelde huurwaarde b) kapitalisatievoet c) Bouwperiode	a) [20,42 €/m <sup>2</sup> ] b) [5,50%] c) [15 à 18 maand]
Totaal vastgoedbeleggingen	906.980			

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

Op basis van de balans 30 juni 2017 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van € - 11,6 miljoen op het nettoresultaat en van € - 2,36 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad, gecombineerd met een toename van de schuldgraad met 0,68% (nl. van 59,92% tot 60,60%) bij een veronderstelde constante kredietopname.

Op basis van dezelfde balans zou een daling van de gemiddelde ERV met 10% een impact hebben van ongeveer € - 81,4 miljoen op het nettoresultaat, wat overeenkomt met € - 16,5 op de intrinsieke waarde per aandeel. Dit zou bij constante kredietopnames leiden tot een toename van de schuldgraad met 5,14% (nl. van 59,92% tot 65,06%).

## 5 Informatie betreffende de financiële schuld

Op 30/06/2017 zijn de financiële schulden ten belope van € 44,7 miljoen toegenomen in vergelijking met eind 2016 als gevolg van de aankoop van het gebouw "Mercator" te Luxemburg in mei 2017. Daarenboven werd ook het dividend uitgekeerd ten belope van € 24,2 miljoen.

De rubriek andere leningen omvat voor € 98,3 miljoen de door Leasinvest Real Estate in 2013 geplaatste obligatieleningen.

De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 98,3 miljoen obligatieleningen en € 174,5 miljoen commercial paper) bedragen eind juni 2017 € 538 miljoen (eind 2016: € 513 miljoen).

## 6 Berekening en verdere toelichting bij de schuldgraad

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

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

### Schuldgraad overzicht

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

H1 2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
59,92%	58,05%	58,03%	54,27%	53,53%	56,19%	47,29%	44,13%	47,61%	52,06%	40,93% (•)	44,15% (•)	32,23% (•)	41,06% (•)

(•) Afsluiting per 30/06

De schuldgraad van Leasinvest Real Estate bedroeg eind december 2016 nog 58,05% en is gestegen tot 59,92% op 30 juni 2017 door een combinatie van de dividenduitkering over het boekjaar 2016 en de aankoop van het gebouw Mercator in de loop van mei 2017.

### Evolutie van de schuldgraad op lange termijn

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

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

Op basis van de schuldgraad van 59,92% eind juni 2017 heeft Leasinvest Real Estate een proportioneel investeringspotentieel op basis van schuldfinanciering ten belope van € 148 miljoen zonder hierbij de schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 2 miljoen zonder de schuldgraad van 60% te overschrijden.

### Evolutie van de schuldgraad op korte termijn

Elk kwartaal wordt voor de Raad van Bestuur, naar aanleiding van de voorstelling van het budget, de projectie van de schuldgraad gemaakt in functie van de geschatte resultaten en de geplande aan- en verkopen. Op basis van die elementen wordt een projectie gemaakt per einde 2017. Deze projectie houdt tevens rekening met mogelijke desinvesteringstransacties.

De rubriek “activa bestemd voor verkoop” heeft een balans van € 70,4 miljoen op 30 juni 2017. De bedoeling is dat de desbetreffende activa nog verkocht worden voor eind 2017, waardoor de schuldgraad reeds met 3 procentpunten zal dalen.

Rekening houdend met deze assumpties en het zich al dan niet concretiseren van de mogelijke desinvesteringstransacties zoals hierboven vermeld zal de schuldgraad per eind december 2017 zich tussen 55% en 57% bevinden, hetzij licht boven de vooropgestelde lange-termijn vork van 50%-55%.

### Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

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

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

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

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

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

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

- **Niveau 1** waarderungen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- **Niveau 2** waarderungen 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** waarderungen 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 waarderungen 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 3 geclassificeerd gezien we een CVA of een DVA berekenen op deze ontvangen waarderungen 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 2017 in vergelijking met 31/12/2016.

per 30 juni 2017 (in € 1,000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			818.695	818.695
Financiële vaste activa				
- Financiële activa	75.088	20.078		95.166
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waarde-indekkingen			1.276	1.276
Vorderingen financiële leasing			17.855	17.855
Activa bestemd voor verkoop			70.431	70.431
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen		12.643		12.643
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.787		1.787
Kas en kasequivalenten	10.398			10.398
Overlopende rekeningen		743		743
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			305.068	305.068
- Andere	79.125		20.539	98.273
Andere langlopende financiële verplichtingen				
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening			4.045	4.045
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			41.445	41.445
Kortlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			7.510	7.510
- Andere			174.908	174.908
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
- Exit taks		12.907		12.907
- Andere		15.194		15.194
Andere kortlopende verplichtingen		2.217		2.217
Overlopende rekeningen		9.212		9.212

per eind 2016 (in € 1,000)	Niveau.1	Niveau.2	Niveau.3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			787.065	787.065
Financiële vaste activa				
- Financiële activa	70.758	17.474		88.232
- Leningen en vorderingen				
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekkingen				0
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waarde-indekkingen			1.584	1.584
Vorderingen financiële leasing			17.900	17.900
Activa bestemd voor verkoop			54.966	54.966
Financiële vlottende activa				0
Handelsvorderingen		12.085		12.085
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		3.264		3.264
Kas en kasequivalenten	20.768			20.768
Overlopende rekeningen		1.179		1.179
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			300.823	297.395
- Andere	78.623		20.716	96.813
Andere langlopende financiële verplichtingen				
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening			1.043	1.043
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			48.693	48.693
Kortlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen				0
- Andere			146.856	146.856
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		28.985		28.985
- Exit taks		12.907		12.907
- Andere		16.078		16.078
Andere kortlopende verplichtingen		2.361		2.361
Overlopende rekeningen		9.469		9.469

## 8 Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/2017-30/06/2017

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het eerste halfjaar van 2017.

## 9 Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/2017-30/06/2017 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

## 10 Risico's en onzekerheden

Met betrekking tot de risico's en onzekerheden refereert het management naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 en meer bepaald naar p 4-18.

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS VAN LEASINVEST REAL ESTATE COMM. VA OVER DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2017

### Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2017, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de geconsolideerde kasstroomtabel voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 1.030.256 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2017 van € 15.595 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

### Reikwijdte van de beoordeling

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

### Conclusie

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

Brussel, 22 augustus 2017

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba  
Commissaris  
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens\*  
Vennoot

\* Handelend in naam van een bvba

## BIJLAGE I: RECONCILIATIE TABELLEN GEHANTEERDE EPRA APMS PER 30/06/2017<sup>1</sup>

<b>EPRA Winst* (€ 1.000)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	15.595	15.137
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten* (in €)	3,16	3,06
Correcties om de EPRA Winst* te berekenen	-2.334	-911
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-3.693	-5.291
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.924	3.710
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-565	670
EPRA Winst*	13.261	14.349
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4.938.870	4.938.870
EPRA Winst* per aandeel (in €)	2,69	2,91

<b>EPRA NAW* (€ 1.000)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
NAW volgens de financiële staten	362.754	356.407
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	73,4	72,2
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	40.485	48.152
EPRA NAW*	403.239	404.559
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4.938.870	4.935.478
EPRA NAW* per aandeel (in €)	81,6	82,0

<b>EPRA Triple Netto Actief Waarde* (€ 1.000)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
EPRA NAW*	403.239	404.559
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-40.485	-48.152
(ii) Herwaardering schulden aan Fair Value	-1.773	-6.349
EPRA NNNAW*	360.981	350.058
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	4.938.870	4.935.478
EPRA NNNAW per aandeel* (in €)	73,1	70,9

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

<b>EPRA Netto Initieel Rendement* (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement* (aangepast NIR) (€ 1.000)</b>		<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		906.980	859.931
Uit te sluiten:			
Projectontwikkeling		-41.893	-30.663
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		865.087	829.268
Impact RW van geschatte mutatierechten en-kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen		-	444
Geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		9.048	9.167
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	<b>B</b>	874.135	838.435
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		56.610	56.540
Vastgoedkosten geannualiseerd		-9.457	-10.933
Geannualiseerde netto huurinkomsten	<b>A</b>	47.153	45.607
Gratuiteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen		156	317
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	<b>C</b>	47.309	45.924
EPRA NIR*	<b>A/B</b>	5,39%	5,44%
EPRA Aangepast NIR*	<b>C/B</b>	5,41%	5,48%

<b>EPRA Huurleegstand* (€ 1.000)</b>		<b>30/06/2017</b>			
		Kantoren	Logistiek	Retail	<b>Totaal</b>
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )		110.897	162.011	176.977	<b>449.885</b>
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	<b>A</b>	3,59	0,19	4,27	<b>8,05</b>
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	<b>B</b>	22,90	10,08	55,24	<b>88,22</b>
EPRA Huurleegstand*	<b>A/B</b>	15,68%	1,88%	7,73%	<b>9,12%</b>

<b>EPRA Huurleegstand* (€ 1.000)</b>		<b>31/12/2016</b>			
		Kantoren	Logistiek	Retail	<b>Totaal</b>
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )		110.897	162.011	176.977	<b>449.885</b>
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	<b>A</b>	1,24	0,17	0,22	<b>1,63</b>
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	<b>B</b>	19,34	9,38	28,15	<b>56,87</b>
EPRA Huurleegstand*	<b>A/B</b>	6,41%	1,81%	0,78%	<b>2,87%</b>

<b>EPRA kostratio* (€ 1.000)</b>		<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-992	-2.554
Vastgoedkosten		-4.580	-9.438
Algemene kosten van de vennootschap		-1.515	-3.220
Andere operationele kosten en opbrengsten		275	1
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	<b>A</b>	-6.812	-15.211
Directe leegstandskosten		915	1.080
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	<b>B</b>	-5.897	-14.131
Huurinkomsten	<b>C</b>	28.084	56.647
EPRA Kostratio* (inclusief directe leegstand)	<b>A/C</b>	-24,26%	-26,85%
EPRA Kostratio* (exclusief directe leegstand)	<b>B/C</b>	-21,00%	-24,95%

## BIJLAGE II: RECONCILIATIE-TABELLEN GEHANTEERDE OVERIGE APMS PER 30/06/2017<sup>1</sup>

<b>Resultaat op de portefeuille* (€ 1.000)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.924	5.291
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.693	-3.710
Latente belasting op portefeuilleresultaat	0	0
<b>Resultaat op de portefeuille*</b>	<b>1.769</b>	<b>1.581</b>

<b>Netto resultaat* - aandeel groep (bedrag per aandeel)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
Netto Resultaat* - aandeel groep (€ 1.000)	15.595	15.137
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4.938.870	4.938.870
<b>Netto Resultaat* - aandeel groep per aandeel</b>	<b>3,16</b>	<b>3,06</b>

<b>Netto Actief Waarde* op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	362.754	356.407
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4.938.870	4.938.870
<b>Netto Actief Waarde* (RW) aandeel groep per aandeel</b>	<b>73,4</b>	<b>72,2</b>

<b>Netto Actief Waarde* op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1.000)	362.754	356.407
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	925.220	876.747
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31/12 (€ 1.000)	906.980	859.931
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 31/12 (€ 1.000)	18.240	16.816
<b>TOTAAL</b>	<b>380.994</b>	<b>373.223</b>
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4.938.870	4.938.870
<b>Netto Actief Waarde* (IW) aandeel groep per aandeel</b>	<b>77,1</b>	<b>75,6</b>

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

<b>Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)*</b>	<b>30/06/2017 vs. 30/06/2016</b>	<b>31/12/2016 vs. 31/12/2015</b>
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1.000)	28.412	50.113
Uit te sluiten variaties 2015 - 2016	1.230	5.407
- Variaties als gevolg van acquisities	1.410	6.048
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-180	-641
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1.000)	28.084	56.011
Variatie like for like* (€ 1.000)	-1.558	491
Variatie like for like* (%)	-5,5%	1,0%

<b>Gemiddelde financieringskost* in %</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1.000)	-15.000	-13.654
Commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-1.142	-1.309
Betaalde interesten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1.000)	-16.142	-14.963
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1.000)	548.933	515.417
Gemiddelde financieringskost* in %	2,94%	2,90%

<b>Globaal resultaat* - aandeel groep (bedrag per aandeel)</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2016</b>
Netto Resultaat* - aandeel groep (€ 1000)	15.595	15.137
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	16.648	-14.200
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	8.624	-15.877
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	7.672	1.677
Variatie in de reserve voor eigen aandelen	281	0
Overige	71	0
Globaal resultaat* - aandeel groep	32.243	937
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	4.938.870	4.938.870
Globaal Resultaat* - aandeel groep per aandeel	6,53	0,19

# IDENTITEITSKAART LEASINVEST REAL ESTATE

<b>Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht</b>	Leasinvest Real Estate Comm. VA
<b>Rechtsvorm</b>	Commanditaire vennootschap op aandelen
<b>Maatschappelijke zetel</b>	Lenniksebaan 451, 1070 Brussel, België
<b>Administratieve zetel</b>	Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen, België
<b>Contactinfo</b>	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
<b>E-mail</b>	investor.relations@leasinvest.be
<b>Web</b>	<a href="http://www.leasinvest.be">http://www.leasinvest.be</a>
<b>RPR</b>	Brussel
<b>BTW</b>	BE 0436.323.915
<b>Oprichtingsdatum</b>	8 juni 1999, publicatie BS 26 juni 1999 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330) 6 november 2014, publicatie BS 3 december 2014 (omvorming tot gereguleerde vastgoedvennootschap) nr. 20141203-14216372
<b>Duur</b>	Onbepaalde duur
<b>Boekjaar</b>	1 januari – 31 december
<b>Notering</b>	Euronext Brussels, BEL Mid
<b>Liquidity provider</b>	Bank Degroof Petercam
<b>Financiële dienstverlening</b>	Hoofdbetaalagent Bank Delen
<b>Commissaris</b>	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor <b>Joeri Klaykens</b> sinds 15/05/2017
<b>Vastgoedexperten</b>	Cushman & Wakefield – Stadim – SPG Intercity Geneva/CBRE – BAR bareal Austria
<b>Toezicht</b>	FSMA

# FINANCIËLE KALENDER

24/08/2017	Halfjaarlijks financieel verslag 2017
17/11/2017	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2017)
22/02/2018	Bekendmaking jaarresultaten 2017 (31/12/2017)
30/03/2018	Jaarlijks financieel verslag 2017
17/05/2018	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2018)
22/05/2018	Jaarvergadering aandeelhouders
28/05/2018	Betaalbaarstelling dividend
23/08/2018	Halfjaarlijks financieel verslag 2018

Dit halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).  
U kan een gedrukt exemplaar aanvragen via registratie op [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).



Maatschappelijke zetel  
The Crescent  
Lenniksebaan 451  
BE-1070 Brussel

Administratieve zetel  
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

