

Halfjaarlijks financieel verslag
2020



Gereguleerde
informatie – Onder
embargo tot 19/08/2020
om 18.30u

MISSIE

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

BEDRIJFSPROFIEL

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

Op heden bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van de Vennootschap € 1,11 miljard verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (53%), België (31%) en Oostenrijk (16%).

Leasinvest is bovendien een van de grootste vastgoedinvesteerders in Luxemburg.

De portefeuille is geïnvesteerd in kantoren (46%), retail (48%) en logistiek (6%).

De OGVV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van € 480 miljoen (waarde 18/08/2020).

ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de ‘Richtlijnen inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven’ van de European Securities and Market Authority (ESMA), zijn de Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM – Alternative Performance Measures) in dit halfjaarlijks financieel verslag aangeduid met een asterisk (*). Voor de definitie en de gedetailleerde berekening van de gehanteerde Alternatieve Prestatiemaatstaven verwijzen we naar p. 63 en volgende van dit halfjaarlijks financieel verslag.

INHOUD

Verklaring verantwoordelijke personen	4
Kerncijfers	8
Tussentijds jaarverslag	11
Leasinvest Real Estate op de beurs	26
Vastgoedverslag	
Marktinformatie	30
Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille	34
Conclusies van de vastgoedexpert	39
Verkorte financiële staten	41
Verslag van de commissaris	61
Bijlagen	63

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

Leasinvest Real Estate Management NV, statutaire zaakvoerder van de Vennootschap en vast vertegenwoordigd door de heer Michel Van Geyte, verklaart dat, voor zover haar bekend:

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

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

MICHEL VAN GEYTE

Vaste vertegenwoordiger

Leasinvest Real Estate Management NV

Schermersstraat 42

BE-2000 Antwerpen

Statutaire zaakvoerder

VOORWOORD VAN DE CEO, MICHEL VAN GEYTE



In onze update van 2 juli 2020 over de impact van Covid-19 op onze activiteiten hebben wij reeds een overzicht gegeven van de belangrijkste gevolgen op de resultaten van onze vennootschap. De cijfers op 30/06/2020 bevestigen deze trend.

Leasinvest heeft altijd een diversificatiestrategie gehanteerd door in verschillende assetklassen en in verschillende landen te investeren. Hierdoor is het effect van de Covid-19 pandemie in de eerste jaarhelft binnen de perken gebleven.

Oostenrijk had een korte lockdown van 6 weken, de kantoorgebouwen in Luxemburg en ook in Brussel hebben zich behoorlijk gehandhaafd op het horecagedeelte van Tour&Taxis na. Het retailgedeelte in Oostenrijk, België en een deel van Luxemburg bevindt zich in de sector van de retailparken die zich tijdens de pandemie het meest weerbaar hebben getoond, onder meer omdat de funshopping (binnenstad en shoppingcentra) zich heeft herplaatst naar runshopping (retailparken). De shoppingscentra Knauf in Luxemburg hebben het meest te lijden gehad tijdens en na de lockdown mede omwille van het sluiten van de grenzen met België.

De koersdaling van Retail Estates waar Leasinvest 10% van het kapitaal bezit, heeft een bepalend effect gehad op de evolutie van de schuldgraad die nu naar 58% gestegen is.

Gezien de sterke diversificatie van de vastgoedportefeuille van Leasinvest, kunnen wij de **impact per land** van de genomen Covid-19 maatregelen, als volgt samenvatten op datum van publicatie van dit verslag:

OOSTENRIJK

De activa in Oostenrijk betreffen exclusief retail. Net als in België, zijn noodzakelijke winkels, zoals supermarkten, apotheken, etc. steeds open gebleven (31% van onze Oostenrijkse huuromzet). Sinds 14 april zijn de doe-het-zelfzaken en de winkels kleiner dan 400m² opnieuw geopend, die op hun beurt 24% vertegenwoordigen. De overige winkels volgden op 1 mei en sinds 15 mei is als laatste de horecasector ook weer operationeel. De bezoekersaantallen in Frunpark Asten bereikten in maart en april gemiddeld 65% t.o.v. 2019 terwijl ze in mei 2020 zelfs 6% hoger lagen dan in mei 2019 en in juni hetzelfde niveau bereikten als in juni 2019.

De meest recente verstrenging van de maatregelen in Oostenrijk betreft voornamelijk de herinvoering van de mondkemperplicht in winkels, derhalve zonder impact op onze activiteiten.

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

De impact op onze Luxemburgse vastgoedportefeuille situeert zich voornamelijk op het niveau van de retailpanden, waarvan voeding (incl. dierenvoeding) en DIY toch meer dan 30% uitmaakt. Net als in België mochten vanaf 20 april de doe-het-zelfzaken weer openen, die voor 19% van de Luxemburgse retailhuuromzet staan. De overige winkels mochten ook weer openen vanaf 11 mei en de horeca tenslotte op 29 mei. De grenzen bleven evenwel gesloten waardoor voornamelijk onze Knauf shoppingcentra gelegen in de noordelijke grensstreek niet op kruissnelheid draaiden tot 30 mei, datum waarop een akkoord tussen de Belgische en Luxemburgse ministers van buitenlandse zaken werd gecommuniceerd. Sinds die datum zijn de handelsactiviteiten volop hernomen en zijn de bezoekers terug in beide shoppingcentra, met een toename van de gemiddelde boodschappenmand en minder passages langs de kassa.

De meest recente maatregelen te Luxemburg komen neer op het voorzien in hogere boetes voor het niet-naleven van de maatregelen, dus ook zonder impact de activiteiten van Leasinvest.

BELGIË

Onze vastgoedportefeuille in België omvat voornamelijk kantoorpanden, die minder impact hebben ondervonden van de lockdownmaatregelen, met uitzondering van het retailgedeelte op het gelijkvloers van het Koninklijk Pakhuis op Tour&Taxis.

De grootste impact viel te noteren op de participatie van 10,7% aangehouden in Retail Estates, een GVV 100% geïnvesteerd in retailparken in België en Nederland. Deze wordt gewaardeerd aan de slotkoers van elk kwartaal, wat op 30/06/2020 heeft geleid tot een waardevermindering van € 32,4 miljoen. In een update van 17/07/2020 bevestigde Retail Estates een versneld herstel van de detailhandelsactiviteiten in de periferie, kernsegment van haar activa, en de afwikkeling van akkoorden met nagenoeg al haar huurders. Mogelijks zullen de huidige verstrengde overheidsmaatregelen een nieuw negatief effect hebben op

de winkels maar ook hier verwachten we dat de retailparken er beter zullen uitkomen dan de shoppingscentra of binnenstedelijke centra waar het funshopping momenteel plaats moet maken voor het runshopping.

Wat de **impact op het huurresultaat** betreft, hebben onze teams alles in het werk gesteld om de vragen van onze huurders zo snel mogelijk en individueel te beantwoorden. De onderhandelingen zijn grotendeels afgerond en staan ons toe het effect van Covid-19 op het huurresultaat van het eerste halfjaar te bepalen wat al bij al nog binnen de perken is gebleven, maar we moeten voorzichtig blijven voor het effect van de nu reeds opkomende tweede golf.

Ondanks deze uitdagende periode hebben wij dankzij onze sterke IT-infrastructuur operationeel geen enkele hinder ondervonden.

Onze teams (commercial, finance, legal, property) hebben onmiddellijk alles in het werk gesteld om de continuïteit van onze activiteiten en die van onze huurders te garanderen: veiligheidsmaatregelen werden geïmplementeerd in alle gebouwen, vragen van huurders werden zo snel mogelijk en individueel beantwoord, en ons financieel departement volgde op elk ogenblik de financiële toestand van de vennootschap op.

Verder wensen wij eveneens te benadrukken dat Leasinvest Real Estate beschikt over solide vaste aandeelhouders, een kwalitatieve vastgoedportefeuille, bevestigde en voldoende kredietlijnen (headroom van ca. € 65 miljoen (inclusief cashpositie) op 30 juni 2020) en goede relaties met haar banken om deze periode te kunnen overbruggen.

KERNCIJFERS

KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE (1)	30/06/2020	31/12/2019
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) (2)	1 113 402	1 110 249
Reële waarde vastgoedbeleggingen inclusief participatie Retail Estates (€ 1.000) (2)	1 194 346	1 223 625
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) (3)	1 137 058	1 133 836
Huurrendement obv reële waarde (4) (5)	5,90%	5,84%
Huurrendement obv investeringswaarde waarde (4) (5)	5,78%	5,72%
Bezettingsgraad (5) (6)	91,05%	90,46%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,26	4,28

(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 30/06/2020.

(3) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

(4) Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield, Stadim (BeLux) en Oerag (Oostenrijk).

(5) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de projecten en de activa bestemd voor verkoop.

(6) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

KERNCIJFERS RESULTATENREKENING	30/06/2020	30/06/2019
Huurinkomsten (€ 1.000)	29 141	32 377
Netto huurresultaat per aandeel	4,92	5,46
EPRA Winst* (1)	13 103	22 124
EPRA Winst* per aandeel (1)	2,21	3,73
Nettoresultaat aandeel groep (€ 1.000)	-30 684	25 306
Nettoresultaat aandeel groep per aandeel	-5,18	4,27
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000); 'Other Comprehensive Income'	-33 022	15 113
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel; OCI/share	-5,57	2,55

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

KERNCIJFERS BALANS	30/06/2020	31/12/2019
Netto actief aandeel groep (€ 1.000)	428 439	492 577
Aantal aandelen op afsluitdatum	5 926 644	5 926 644
Netto actief aandeel groep per aandeel	72,3	83,1
Netto actief aandeel groep per aandeel obv inv. waarde	76,3	87,1
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA	84,0	93,4
Totaal activa (€ 1.000)	1 216 082	1 248 012
Financiële schuld	683 050	659 100
Financiële schuldgraad (conform KB 13/07/2014)	58,07%	54,78%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,51	3,88
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen fin. instrumenten)	2,30%	2,14%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,01	5,54

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN* ¹	30/06/2020	30/06/2019
EPRA Winst* (in € per aandeel) (1)	2,21	3,73
EPRA NAW* (in € per aandeel) (2)	83,98	89,07
EPRA NNAW* (in € per aandeel) (3)	74,1	80,3
EPRA Netto Initieel Rendement* (in %) (4)	4,77%	5,32%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement* (in %) (5)	4,78%	5,33%
EPRA Leegstand* (in %) (6)	8,96%	5,16%
EPRA Kostratio* (incl. directe leegstandskosten)(in %) (7)	23,36%	24,49%
EPRA Kostratio* (excl. directe leegstandskosten)(in %) (7)	21,62%	21,90%

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) EPRA NNAW* (triple Netto Actief Waarde*) bestaat uit EPRA NAW*, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen (zie ook www.epra.com).
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.

¹ Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

TUSSENTIJD'S JAARVERSLAG

Highlights eerste halfjaar 2020

Voor het eerste halfjaar van het boekjaar 2020 noteren we volgende kerndata:

- De **EPRA winst*** daalt van € 22,1 miljoen eind H1 2019 (weliswaar inclusief het dividend van Retail Estates tbv € 5,1 miljoen) naar € 13,1 miljoen (exclusief dit in juli 2020 ontvangen dividend van € 5,9 miljoen)
- Het **nettoresultaat** bedraagt € -30,7 miljoen eind H1 2020 (vs € 25,3 miljoen of € 4,27 per aandeel eind H1 2019) en omvat nagenoeg exclusief de waardevermindering op de participatie in Retail Estates, geboekt aan slotkoers van het Retail Estates aandeel op 30/06/2020
- De **schuldgraad** stijgt tijdelijk van 54,78% tot 58,07% ingevolge de uitbetaling op 25/05/2020 van het dividend over het boekjaar 2019
- Bouwvergunning ontvangen voor het ontwikkelingsproject **Monteco** in de Europese wijk te Brussel
- Lopende **herontwikkelingen** in België en Luxemburg blijven op schema: in shoppingcenter Schmiede werden de nieuwe Delhaize- en H&M winkels en het nieuwe panoramische restaurant geopend

Activiteitenverslag periode 01/01/2020- 30/06/2020

Ontwikkelingen

Midden maart werden de werven van onze ontwikkelingsprojecten allemaal stilgelegd in het kader van de lockdown ten gevolge van Covid-19. In de loop van april werden ze gradueel weer opgestart, met inachtnaam van de nodige veiligheidsmaatregelen in het kader van de social distancing. Zodoende dient met een beperkte vertraging in de oplevering rekening gehouden te worden.

GROOTHERTOGBOM LUXEMBURG

Shoppingcenter Knauf Pommerloch

Voor het Knauf shoppingcenter Pommerloch gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg vlakbij de Belgische grens, loopt de opening van de nieuwe parking (ingang Bastogne) zoals verwacht, ondanks het feit dat de werf 3 weken stilgelegen heeft omwille van Covid-19.

De finale oplevering van de ruwbouw wordt verwacht in september 2020 met de oplevering van de twee commerciële units die eind oktober hun deuren zullen openen. Een gedeelte van de nieuwe parking werd reeds tijdens het bouwverlof geopend teneinde de toeristen in de regio te kunnen verwelkomen.



Shoppingcenter Knauf Schmiede

Voor Shoppingcenter Knauf Schmiede werd de renovatie verdergezet en zitten de werken bijna terug op schema aangezien de werven ingevolge de Covid-19 crisis slechts 3 weken hebben stilgelegen.

De grote renovatiewerken, met een uitbreiding van ca. 7.000 m², gebeuren in 2 grote fases waarvan de eerste is gefinaliseerd en de ruimtes reeds werden opengesteld voor het publiek. De oplevering van de uitbreiding is voorzien in Q3 2021. Deze uitbreiding laat een breder commercieel aanbod toe, een nieuw horecaconcept en een zone voor activiteiten en ontspanning voor families.

De 1e fase van de uitbreiding van het renovatieproject en uitbreiding van het shoppingcenter werden intussen ingehuldigd. Deze fase vertegenwoordigt 150m² kantooroppervlakte en ongeveer 400m² commerciële oppervlakte extra die de verhuis van 6 winkels toelaten om te starten met de 2e fase van de renovatie. Tegelijkertijd werd de Delhaize supermarkt uitgebreid met 500m² onder hun laatste retailconcept, wat deze Delhaize meteen de grootste in de Benelux maakt met een verkoopoppervlakte van 3.500 m².

H&M heeft begin augustus haar uitbreiding gefinaliseerd en een tweede verdieping geopend, teneinde haar aanbod te vergroten.

Twee nieuwe merken verrijken verder de commerciële mix: "La maison du thé" met een theesalon en "Du pareil au même", voor kinderkledij.

Wat de horeca betreft, werd de snack gerenoveerd met voortaan een uitgebreid aanbod voor consumptie ter plaatse, tussendoortjes of take-away. De food court werd tijdelijk verplaatst naar een gedeeltelijk overdekt dakterras met een prachtig uitzicht over de groene omgeving.



EBBC business park

Voor het EBBC business park werd de strategische oefening voor de herpositionering van dit bedrijvenpark afgerond en werden de eerste voorbereidende werken ingepland vanaf september 2020, waarbij gestart zal worden met het vernieuwen van de gemeenschappelijke en de leegstaande ruimten. Het geschatte renovatiebudget bedraagt € 28 miljoen en de finale oplevering wordt verwacht eind 2023. De leegstaande oppervlaktes worden tijdelijk niet meer aangeboden op de verhuurmarkt, om zodoende de graduele renovatie te kunnen inplannen en opstarten.



BELGIË

Kantoorgebouw Monteco (Montoyer 14): smart building in houtskelet

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

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

Intussen werd de bouwvergunning ontvangen en kan de afbraak van het bestaande pand aanvagen in augustus. Vervolgens wordt het ondergronds gedeelte van het project voor het jaareinde gerealiseerd. Begin 2021 kan dan gestart worden met de effectieve bovengrondse houtskeletbouw en verdere afwerking van technieken.

Ondertussen wordt de commercialisatie van dit project voorbereid.



Hangar 26/27 Antwerpen

Het Deense architectenbureau CF Moller werd intussen door Leasinvest Real Estate aangesteld als architect voor de uitwerking van een hoogwaardig gemengd project, met uitbreiding van de kantoren en retail, waarbij een bijzondere aandacht wordt geschonken aan de toegankelijkheid tussen de privaatieve ruimtes en de publieke ruimte van de kaaien. De Covid-19 crisis heeft ertoe geleid dat alle vergunningstrajecten bij de Vlaamse overheid momenteel on hold staan, waardoor de bouwvergunning, eerder voorzien voor april-mei 2020 nog niet ingediend werd.



Verhuringen

EVOLUTIE BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad is licht gestegen tot 91,05% (90,46% per eind 2019). De Covid-19 crisis heeft er immers toe geleid dat een aantal gesprekken met potentiële huurders “on hold” gezet werden.

VERHURINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Voor het kantoorgebouw **Mercator** zijn de onderhandelingen met potentiële huurders intensief hernomen. Er wordt een principiële akkoord verwacht voor de inhuurname van de 4e verdieping (1.557 m²) in september 2020. Ondertussen kon evenwel voor een bestaande klant een bijkomende verhuring van 461 m² ondertekend worden.

Voor het gebouw **CFM Titanium** werd een huurovereenkomst voor de oppervlaktes van de 2de verdieping ondertekend, voor een 6/9 jaar huurovereenkomst ingaande op 01/01/2020 voor 1.129 m² kantoren + parking en archief. Er werd eveneens een huurovereenkomst getekend m.b.t. de oppervlaktes van het gelijkvloers (achterkant): een 6/9 huurovereenkomst ingaande op 1 mei 2020 voor 549 m² kantoren + parking. Onderhandelingen zijn lopende voor de verhuring van bijkomende ruimten op tuinniveau.

Voor het kantoorgebouw **Esch 25** werd een akkoord gesloten voor de inhuurname onder de vorm van de uitbreiding van een bestaande huurovereenkomst, voor het saldo van de beschikbare oppervlakte (433 m² op de 3e verdieping); de bijakte is in fase van ondertekening.

Gezien de tijdelijk lage bezettingsgraad van de Luxemburgse kantoorportefeuille, die vooral te wijten is aan de leegstand van een aantal oppervlaktes die herontwikkeld zullen worden zoals de EBBC-site, werden bijkomende initiatieven genomen om de verhuring van de overige Luxemburgse kantoorpanden te ondersteunen.

In de **Shoppingcentra Knauf Pommerloch en Schmiede** konden ondanks de crisis toch een aantal nieuwe huurovereenkomsten worden afgesloten, alsook verleningen van bestaande huurovereenkomsten.

België

Voor **Hangar 26/27** in Antwerpen kon een nieuwe huurovereenkomst van 500 m² worden afgesloten.

Voor **Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis** werden ondanks de huidige crisis 2 uitbreidingen van huurcontracten opgetekend en kon eveneens een huurovereenkomst afgesloten worden voor een retailruimte op het gelijkvloers (223 m²).

In **The Crescent Anderlecht** kon een belangrijke nieuwe verhuring van 900 m² opgetekend worden, waardoor de totale bezettingsgraad van het gebouw toeneemt van 70% tot 80%.

Geconsolideerde resultaten periode 01/01/2020- 30/06/2020

De eerste jaarhelft van 2020 wordt gekenmerkt door een sterk gedaald netto resultaat en EPRA resultaat in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Dit is enerzijds te wijten aan het tijdseffect van het dividend van de participatie in Retail Estates. Vorig jaar werd dit uitgekeerd in juni en dit jaar in juli en bijgevolg zal dit in Q3 2020 erkend worden. Anderzijds werd een lagere huuromzet gerealiseerd die grotendeels veroorzaakt werd door de Covid-19 crisis alsook door de verkoop van Riverside Business Park.

De **huurinkomsten** zijn gedaald ten opzichte van de eerste jaarhelft van vorig jaar: € 29,1 miljoen in H1 2020 vs € 32,4 miljoen in H1 2019. Enerzijds bedraagt de like-for-like daling -€ 2,8 miljoen wat grotendeels te verklaren is door de Covid-19 impact, anderzijds zorgen de desinvesteringen voor een daling van -€ 0,8 miljoen.

De **bruto huurrendementen** zijn licht gestegen in vergelijking met eind 2019 en bedragen 5,90% (5,84% einde 2019) op basis van de reële waarde en 5,78% (5,72% einde 2019) op basis van de investeringswaarde; de bezettingsgraad is gestegen van 90,46% einde 2019 naar 91,05% op 30/06/2020.

De **vastgoedkosten** zijn nagenoeg constant gebleven (- € 0,1 miljoen) van - € 5,0 miljoen H1 2019 naar - € 4,9 miljoen H1 2020. De **algemene kosten** dalen met - € 0,3 miljoen, vooral door lagere consultant fees die betaald zijn. De **operationele marge** (operationeel resultaat voor portefeuilleresultaat/huurinkomsten) daalt van 75% eind juni 2019 naar 74% op 30 juni 2020.

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 30/06/2020 bedraagt - € 6,3 miljoen (30/06/2019: € 214 duizend). Deze minderwaarde heeft vooral betrekking op beide Knauf shoppingcenters in het noorden van het Groothertogdom Luxemburg.

Het **financieel resultaat (exclusief herwaarderingen van financiële activa en passiva)** bedraagt € -8,0 miljoen op 30/06/2020 in vergelijking met € -1,7 miljoen voor H1 2019. Het grote verschil met H1 vorig jaar is grotendeels te wijten aan het feit dat vorig jaar het dividend van Retail Estates (€ 5,1 miljoen) reeds werd ontvangen in Q2 2019. Dit jaar werd het dividend ontvangen in juli 2020, waardoor dit pas in Q3 erkend zal worden in het resultaat (€ 5,9 miljoen). Daarnaast zijn de financiële kosten toegenomen met + € 1,2 miljoen wat voornamelijk te wijten is aan de toename van de kredietopname. De financieringskost is licht gedaald van 2,34% eind juni 2019 naar 2,30% eind juni 2020.

De variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva (-€ 37,5 miljoen) omvat zowel de herwaardering van de deelneming in Retail Estates (-€ 32,4 miljoen) als die van de derivatenportefeuille (-€ 5,1 miljoen).

Het netto resultaat over H1 2020 bedraagt -€ 30,7 miljoen t.o.v. € 25,3 miljoen op 30/06/2019. In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van -€ 5,18 per aandeel op 30/06/2020 tegenover € 4,27 op 30/06/2019.

De EPRA Winst* bedraagt op eind juni 2020 € 13,1 miljoen (€ 2,21 per aandeel) wat een daling betekent ten opzichte van 30/06/19 (€ 22,1 miljoen of € 3,73 per aandeel).

Op het einde van het tweede kwartaal van het boekjaar 2020 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 428,4 miljoen (jaareinde 2019 € 492,6 miljoen).

Op 30 juni 2020 is er een daling van het eigen vermogen ten belope van € 64,1 miljoen doordat een dividend werd uitgekeerd ten belope van € 31,1 miljoen en door een negatief netto-resultaat over de eerste jaarhelft 2020 van -€ 30,7 miljoen. Voorts was er een negatieve herwaardering van de derivaten ten belope van -€ 2,3 miljoen die rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt werd.

Het netto actief per aandeel exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA NAV) bedraagt € 84,0 eind juni 2020 in vergelijking met € 93,4 eind 2019.

Eind juni 2020 bedraagt de intrinsieke waarde inclusief de impact van de reële waarde aanpassingen op de financiële instrumenten (IAS 39) € 72,3 per aandeel (31/12/19: € 83,1). De slotkoers van het aandeel Leasinvest Real Estate op 30 juni 2020 bedroeg € 91,60.

Eind juni 2020 was de schuldgraad gestegen tot 58,07% in vergelijking met 54,78% eind 2019, vooral door een combinatie van de dividenduitkering en de afwaardering op Retail Estates.

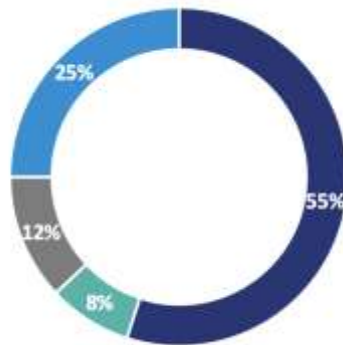
Beheer van de financiële middelen

Per 30/06/2020 bedragen de nominale financiële schulden opgenomen in de balans € 683,1 miljoen tegenover € 659,1 miljoen op 31/12/2019. Deze toename is voornamelijk toe te schrijven aan de uitkering van het dividend over het afgelopen boekjaar 2019.

Deze financiële schulden ten belope van € 683,1 miljoen bevatten op 30/06/2020 € 401,3 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vlottende rente, € 80,0 miljoen aan bancaire kredietlijnen met vaste rente, € 120,0 miljoen aan obligaties en € 81,8 miljoen opnames commercial paper.

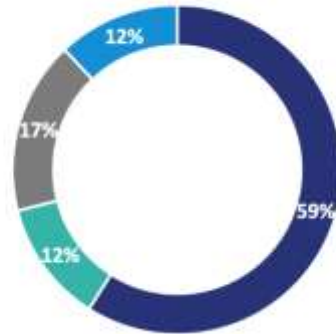
De spreiding van de kredietenportefeuille naar type financieringsbronnen en naar aantal kredietverleners (momenteel gespreid over 8 verschillende kredietverleners) is een belangrijk element om op een continue financieringsbasis te kunnen rekenen waarbij concentraties en tegenpartijrisico's maximaal worden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

Kredietlijnen 30/06/2020



■ Variabele rente ■ Vaste rente ■ Obligaties ■ Commercial paper

Kredietopnames 30/06/2020



■ Variabele rente ■ Vaste rente ■ Obligaties ■ Commercial paper

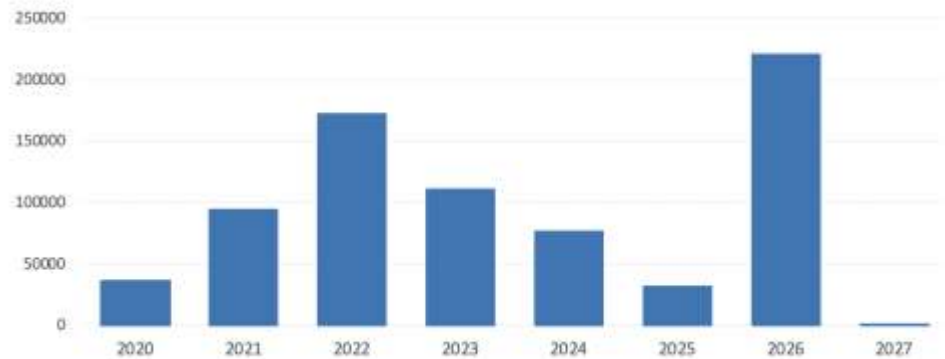
Het gebruik van commercial paper is in de eerste jaarhelft sterk gedaald omwille van de Covid-19 crisis en de daaruit volgende stijgende kredietmarges. Gezien het kortlopende karakter van deze financieringsbron worden op ieder moment beschikbare, niet opgenomen bancaire kredietlijnen voorzien voor het uitstaand bedrag in het commercial paper programma. Na aftrek van deze buffer beschikt Leasinvest Real Estate op 30/06/2020 nog over meer dan € 61 miljoen beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen.

Er werden geen nieuwe kredietlijnen aangegaan gedurende het eerste halfjaar van 2020. Wel werden er 3 kredietlijnen die in 2020 en 2021 op vervaldag zouden komen verlengd tot respectievelijk 2024, 2025 en 2027.

Daarnaast komt de retail bond van € 20 miljoen op eindvervaldag in december 2020. Dit bedrag zal niet geherfinancierd worden gezien dit mee vervat zit in de retail bond van € 100 miljoen die eind vorig jaar werd uitgegeven.

De gewogen gemiddelde looptijd van de toegekende kredietlijnen bedraagt per 30/06/2020 3,54 jaar.

Vervaldagen kredietlijnen 30/06/2020



De hedge ratio op 30/06/2020 bedraagt 85% en wordt berekend op basis van het gezamenlijk nominaal uitstaand indekkingsbedrag van de Interest Rate Swaps Swaps en Interest caps (€ 382,5 miljoen), vermeerderd met de kredieten aan vaste rente incl. obligaties (€ 200,0 miljoen) over het totaal uitstaand bedrag van financiële schulden per 30 juni 2020 (€ 683,1 miljoen). De gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen bedraagt op 30/06/2020 5,01 jaar, wat lager is dan de 5,45 jaar op 31 december 2019. Leasinvest volgt de rentemarkten op de voet en in de loop van juli 2020 werden er nog enkele herstructureringen doorgevoerd van bestaande instrumenten met het oog op het beperken van de gemiddelde financieringskost.

De gewogen gemiddelde financieringskost is per 30 juni 2020 quasi constant gebleven op 2,30%, te vergelijken met 2,34% over de eerste jaarhalf van 2019.

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/2020-30/06/2020

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds de afsluiting van het halfjaar 2020.

Corporate Governance

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

Op de algemene vergadering van Leasinvest Real Estate Management NV, statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate Comm. VA, die plaatsvond op 18 mei 2020, werd beslist Jean-Louis Appelmans als niet-uitvoerend bestuurder te herbenoemen voor een periode van 1 jaar, i.e. tot na de algemene vergadering van mei 2021.

Tijdens diezelfde algemene vergadering werd beslist Wim Aourousseau te benoemen als niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van AXA, voor een periode van 2 jaar, i.e. tot na de algemene vergadering van mei 2022.

De Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap is bijgevolg als volgt samengesteld:

Mandaat in de Raad van bestuur	Datum waarop het mandaat eindigt
Jan Suykens Voorzitter, niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Michel Van Geyte Afgevaardigd bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Dirk Adriaenssen Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	16/05/2022
Jean-Louis Appelmans Niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	17/05/2021
Wim Aourousseau Niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Axa	16/05/2022
Piet Dejonghe Niet-uitvoerend bestuurder, op voordracht van Ackermans & van Haaren	16/05/2022
Marcia De Wachter Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Colette Dierick Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023

Sigrid Hermans Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	15/05/2023
Eric Van Dyck Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk	16/05/2022

Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/2020-30/06/2020 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden met materiële gevolgen voor de financiële positie of de resultaten van Leasinvest Real Estate.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Voor een overzicht van de voornaamste risico's en onzekerheden, verwijzen we naar de risico's zoals beschreven in het jaarlijks financieel verslag 2019 die van toepassing blijven tijdens de resterende maanden van het boekjaar 2020 en naar de aanvullende informatie zoals opgenomen in de persberichten van 18 mei en van 2 juli 2020 omvattende een update van Covid-19.

De eerste zes maanden van het boekjaar 2020 worden gekenmerkt door de Covid-19 crisis en o.m. de lockdownmaatregelen die door de diverse nationale overheden werden genomen en de hiermee gepaarde risico's, die reeds grotendeels verrekend zijn in de cijfers per 30 juni 2020. In de huurinkomsten werd rekening gehouden met de reeds gegeven tussenkomsten aan de huurders (€ 1,5 miljoen) alsook de nog te verwachten tegemoetkomingen (€ 1,0 miljoen) die wij als eigenaar zullen moeten doen aan onze huurders met betrekking tot huurinkomsten van de eerste jaarhelft van 2020.

Daarnaast werden enkele waarderingen binnen het retailsegment naar beneden bijgesteld, al bleef dit beperkt tot 0,5% van de portefeuille en kan dit teruggebracht worden tot onze beide Knauf shoppingcenters in het noorden van het Groothertogdom Luxemburg. In dit kader wijzen we erop dat het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vermeldt dat het werd opgesteld, rekening houdend met de "materiële waarderingsonzekerheid" zoals bepaald door de RICS-normen.

Als laatste is ook de waardering van de participatie van Retail Estates sterk gedaald (-€ 32,4 miljoen) omwille van de Covid-19 crisis en daaruit voortvloeiende negatieve prijsdruk op de beurskoers van het Retail Estates aandeel, al zien we een belangrijk herstel in de beurskoers na het dieptepunt van midden maart 2020, aan het begin van de eerste lockdownmaatregelen. Retail Estates is bovendien voornamelijk geïnvesteerd in retailparken die zich tijdens de pandemie het meest weerbaar hebben getoond, omwille van de verschuiving van funshopping (binnenstad en shoppingcentra) naar runshopping.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2020

De lockdownmaatregelen die werden genomen ten gevolge van de Covid-19 pandemie in het eerste halfjaar van 2020, raakten Leasinvest in de 3 geografische markten waar de vennootschap actief is en dat vooral in het retailsegment. We beseffen dat Covid-19 eveneens in de tweede jaarhelft van 2020 en waarschijnlijk zelfs in de periode daarna invloed zal blijven hebben. Onder voorbehoud van een sterke heropflakking van de pandemie met vergelijkbare maatregelen als in het eerste halfjaar, verwachten we op de goede weg te zijn om over 2020 een dividend te kunnen uitkeren in lijn met het over boekjaar 2019 uitgekeerde dividend.

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.

Aantal genoteerde aandelen (5.926.644)

Op grond van de ontvangen transparantieverklaringen of de verkregen informatie van de aandeelhouders ziet de structuur van het aandeelhouderschap van de Vennootschap er als volgt uit.

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

Kerncijfers

	30/06/2020	31/12/2019
Aantal genoteerde aandelen (#)	5 926 644	5 926 644
Aantal uitgegeven aandelen (#)	5 926 644	5 926 644
Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	542	670
Free float (%)	36,05%	36,05%
Slotkoers (€) (1)	91,60	113,00
Hoogste koers (€) (1)	129,00	125,50
Laagste koers (€) (1)	69,80	87,00
Gemiddeld maandelijks volume (#) (1)	64 614	44 142
Velociteit (%) (1) (2)	13,08%	8,94%
Free float velociteit (%) (1) (3)	36,29%	24,79%
Premie obs slotkoers vs NAV (reële waarde)	27%	36%

(1) De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/2019 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/2020 over een periode van 6 maanden.

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

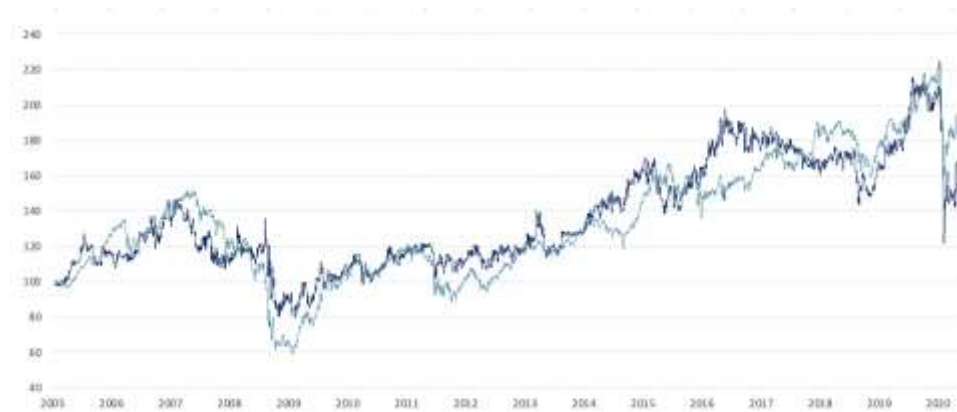
(3) Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen * free float).

Agio/disagio koers Leasinvest Real Estate versus netto-actiefwaarden



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

Vergelijking return Leasinvest Real Estate versus return BEL MID²



■ Return LRE ■ Return BEL MID

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



■ Beurskoers LRE ■ EPRA Eurozone index ■ EPRA Belgium index

² Index te consulteren in de financiële kranten of op internet.

³ Informatie van EPRA, door geen enkele instantie gecontroleerd.

In het eerste halfjaar van 2020 bereikte de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate een recordkoers van € 129,00, een tweetal weken voor het uitbreken van de Covid-19 crisis. De beurskoers ondervond quasi geen impact van de uitbetaling van het dividend over het boekjaar 2019, in mei 2020, en herstelde zich verder tot € 91,60. De premie t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. slotkoers / reële waarde) bedroeg +27% op 30/06/2020.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2020 nam substantieel toe en bedroeg 64 614 aandelen (31/12/2019: 44 142). De velociteit of omloopsnelheid voor 6 maanden (13,08% over eerste helft 2020) steeg eveneens; gezien de free float van 36,05%, bedraagt de free float velociteit voor zes maanden 36,29% over de eerste jaarhelft van 2020.

Sinds begin 2016 (31/03/2016: opname van het Leasinvest Real Estate aandeel in de BEL Mid index), noteerde het aandeel met een permanent hogere return in vergelijking met de index, tot eind 2017. Sinds begin 2019 hield de return van het Leasinvest Real Estate aandeel opnieuw gelijke tred met de return van de BEL MID, met een hogere return voor de BEL MID index sinds het dieptepunt van de Covid-19 crisis.

Beide EPRA indexen (Belgium en Eurozone) hebben duidelijk de impact van de Covid-19 crisis gevoeld met een scherp daling tot gevolg op het hoogtepunt van de crisis. Sindsdien herstellen beide indexen zich langzaam met een permanent hogere return voor de EPRA Eurozone index. De return van het Leasinvest Real Estate aandeel lag nog iets lager dan die van de EPRA Belgium index.

Financiële kalender

Halfjaarlijks financieel verslag 2020	19/08/2020
Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2020)	17/11/2020
Bekendmaking jaarresultaten 2020 (31/12/2020)	10/02/2021
Jaarlijks financieel verslag 2020	31/03/2021
Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2021)	17/05/2021
Jaarvergadering aandeelhouders	17/05/2021
Betaalbaarstelling dividend	25/05/2021
Halfjaarlijks financieel verslag 2021	19/08/2021

VASTGOEDVERSLAG

Vastgoedmarkt over het eerste halfjaar van 2020

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

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Kantorenmarkt

Verhuurmarkt: activiteit op niveau dankzij megadeals

De take-up in 1H 2020 bedroeg 117.000 m², gezien de markt zich geen zorgen maakte over een vertraging in de kantorenactiviteit over het eerste halfjaar. Twee megadeals van meer dan 10.000 m² ondersteunden de activiteit in Q2 (a.o. het Ministerie van Financiën voor 16.742 m²). Dit benadrukt twee huidige marktaspecten: een, dat de meeste markten leefbaar zijn voor grote huurders, wat de sterkte van de markt door zijn breedte aantoont, en twee, het gebrek aan beschikbare ruimte waarbij wie op zoek is naar grote oppervlakten ook de perifere markten in overweging moet nemen.

Ongeveer 155.000 m² kantoorruimte wordt beschouwd als leegstaand op een totale voorraad van 4,40 miljoen m². Dit is minder dan de jaarlijkse take-up, wat een gebrek aan beschikbare ruimte aantoont. Dit resulteert in een kleine markt met een leegstandsgraad van 3,5%. De CBD, Kirchberg, Strassen en Station markten noteren een leegstand van minder dan 2,0%.

De algemeen sterke verhuurmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod ondersteunen de huurwaarden. Dit heeft geleid tot een toename in de tophuur tot een record van € 52/m²/maand (ex-BTW) in de CBD.

Cloche d'Or noteerde ook een sterke toename tot € 34/m²/maand (ex-BTW) net als Kirchberg tot € 42/m²/maand (ex-BTW). De tophuren in het Station district blijven € 38/m²/maand (ex-BTW). Alle andere belangrijke markten blijven ongewijzigd doorheen Q2 2020.

Investeringsmarkt: sterk eerste kwartaal, maar zwakker Q2

Terwijl Q1 een sterk investeringskwartaal was, bleef dit veel bescheidener in Q2. € 270 miljoen aan deals in het tweede kwartaal brengen het halfjaarvolume op € 1 miljard, met potentieel voor nog een jaar met een omzet van € 2 miljard.

De meeste transacties in 2020 waren al gepland voor de uitbraak, waardoor de investeringsactiviteit voor de volgende kwartalen onder druk kwam. Hoewel de effecten van de COVID 19-pandemie op de kantorenmarkt nog niet volledig meetbaar zijn, lijken ze relatief gematigd en blijft de vraag naar investeringen duidelijk aanwezig. De topyields bleven stabiel na een daling in de meeste submarkten in Q1 (die de hoge vraag en sterke activiteit vóór de uitbraak weerspiegelden), maar zouden mogelijk weer kunnen stijgen als gevolg van ongunstige financieringsvoorwaarden.

Retailmarkt

Verhuurmarkt: Behoud van de datum van de solden is succesfactor gebleken

De COVID 19-crisis versnelt de herschikking die eerder in de retailsector werd waargenomen. De toenemende verschuiving naar online retail en de lockdown die gedurende het grootste deel van het tweede kwartaal werden waargenomen, leidden tot een sterke daling in activiteit (zowel in aantal deals als oppervlakken) in H1 2020, waar een beperkte 8.500 m² aan take-up werd opgetekend, hetzij onder het 5-jarig gemiddelde (met uitzondering van het uitzonderlijke jaar 2019). Winkelstraten en shoppingcenters leden meer dan retailparken hoewel onlangs bemoedigende tekenen zijn waargenomen met licht stijgende bezoekersaantallen.

Een daling van de tophuren wordt waargenomen in de shoppingcenters, terwijl die in retailparken stabiel blijven. De trend voor de komende maanden is een stabilisatie op deze niveaus. Afhankelijk van de ontwikkeling van de gezondheids crisis kan de situatie echter voor het einde van het jaar heel verschillend zijn.

Niettemin lijkt Luxemburg zich iets beter te herstellen dan verwacht, ondersteund door zijn sterke economie en historische veerkracht.

Algemeen hebben de bezoekersaantallen een negatieve impact ondervonden van de c-Covid-19 pandemie omwille van de angst van shoppers voor het virus, en aan de andere kant, de afwezigheid van shoppers in bepaalde districten ingevolge het telewerken. Evenwel is het behoud van de datum van de start van de solden op 26 juni 2020 een geslaagde strategie gebleken, waarbij de bezoekersaantallen, afhankelijk van de locatie, vergelijkbaar waren met die van vorig jaar. De residenten kennen de timing, maar ook de niet-residenten uit België, Frankrijk en Duitsland hebben veel gekocht, aangezien de solden daar pas later zijn gestart.

De winkeliers hebben alvast hun objectief bereikt, nl. over de nodige liquiditeiten beschikken voor de aankoop van de volgende collectie.

Investeringsmarkt: lage activiteit, weinig opportuniteiten

Sinds het begin van het jaar is er € 51 miljoen geïnvesteerd in retailactiva. Er zijn momenteel weinig opportuniteiten op de markt en de COVID-19-crisis zou de vraag van beleggers negatief kunnen beïnvloeden en dus een rem zetten op de investeringsactiviteit.

De topyields in winkelstraten bedragen 3,25%, 5,25% in de shoppingcenters en 6% in retailparken.

Als de situatie echter in komende maanden blijft duren en de vraag van beleggers laag blijft, kunnen we voor het einde van het jaar een lichte stijging van de topyields in de verschillende segmenten waarnemen.

BELGIË

Kantorenmarkt

Verhuurmarkt: zwakker halfjaar ingevolge combinatie van megatake-up in 2019 en Covid-19 pandemie

De verhuuractiviteit op de Brusselse kantorenmarkt bereikte gedurende de eerste jaarhelft 128.000 m², hetzij een van de zwakste semesters ooit. Hoewel een zwakkere verhuuractiviteit verwacht was ingevolge een opmerkelijk take-up niveau in 2019, werd dit nog versterkt door de uitbraak van COVID-19 en de lockdown-maatregelen als gevolg. Het take up niveau werd ondersteund door o.a. de verwachte verhuis van de EU Commissie.

De tophuren werden niet beïnvloed door de achteruitgang van de economie en blijven op € 320/m²/jaar. De gewogen gemiddelde huren zijn zelfs toegenomen tot ongeveer € 190/m²/jaar. De leegstandsgraad voor de totale markt bedraagt nog altijd een lage 7,60%, maar een lichte stijging wordt verwacht ingevolge de oplevering van een aantal nieuwe kantoorprojecten.

Thuiswerk mag dan deel uitmaken van het toekomstige werken, echter niet als enige oplossing. Bovendien zal social distancing in het kader van de bescherming van de gezondheid mogelijks gedeeltelijk structureel worden. Wellicht zal dit het einde betekenen van concentraties in de werkomgeving.

Zoals altijd bedraagt de leegstand in de CBD een veel lagere 3,4% (was 2,9% in Q4 2019 en 3,3% een jaar geleden), terwijl die hoog blijft in de gedecentraliseerde districten (9,4%) en de periferie (19,2%).

De take-up in de regionale markten was relatief sterk, maar voornamelijk in Wallonië.

Hoewel er minder take-up was in Vlaanderen, warden toch een aantal grote transacties opgetekend.

De tophuren zijn stabiel gebleven, waarbij Vlaanderen wordt aangevoerd door Antwerpen (€ 165/m²/jaar)

Investeringsmarkt: hoogste volume ooit op de Brusselse kantorenmarkt

Gedurende het eerste halfjaar werd het hoogste investeringsvolume ooit opgetekend op de Brusselse kantorenmarkt, hetzij € 2,4 miljard (inclusief de historische transactie betreffende de Financietoren / € 1,3 miljard). Gedurende H1 2020 werd trouwens het hoogste aantal deals, nl. 45 opgetekend, ooit gerealiseerd in 1 halfjaar. De meeste transacties waren gelanceerd voor de uitbraak van de pandemie en werden afgesloten in het eerste kwartaal,

wat nog steeds het sterke momentum weergeeft van de laatste jaren. Het effect van de uitbraak van de pandemie op de investeringsmarkt werd vooral gevoeld in Q2 met 16 transacties voor een totaal van € 340 miljoen, waaronder de verkoop van de Silver Tower voor meer dan € 200 miljoen.

De topyields zijn niet gewijzigd sinds het vorige kwartaal en bedragen 4,0% ingevolge een hoge vraag en activiteit voor de uitbraak van COVID-19. De lange-termijnyield daalde nog licht tot 3,50%.

Wat the regionale markten betreft, werd € 75 miljoen geïnvesteerd in Vlaanderen (o.a. MG Business Center in Gent). De topyield bedraagt nog steeds 5,50%, alhoewel nauw in de gaten te houden gezien de grote interesse in de regionale kantorenmarkten.

Retailmarkt

Verhuurmarkt: baanwinkels houden best stand

De COVID-19 crisis versnelt de hervorming die voorheen reeds werd opgetekend in de retailsector. De toenemende shift naar online retail en de lockdown tijdens het merendeel van het tweede kwartaal hebben geleid tot een daling met 15% in activiteit (zowel in aantal deals als in oppervlakten) in de loop van H1 2020, met een totale take-up van 140.000 m². Winkelstraten en shoppingcenters hebben meer geleden dan baanwinkels, maar er zijn op heden bemoedigende tekenen van toenemende bezoekersaantallen (maar nog steeds 20% à 30% lager dan vorig jaar).

Een van de key trends die werd opgetekend in deze nooit-geziene periode is de toename van het winkelen in buurtwinkels uit ethische- en milieuoverwegingen, alsook om hierdoor de lokale economie de ondersteunen.

Er werd nagenoeg overal in België een lichte correctie van de tophuren opgetekend in het laatste kwartaal, wat ook reeds het geval was voor de gezondheids crisis. Zoals aangetoond door de take-up cijfers zijn de winkelstraten en shoppingcenters meer geïmpacteerd dan de baanwinkels, waar de tophuren stabiel blijven, mits een lichte daling. Verdere correcties worden verwacht in de loop van de komende maanden gezien de markt zich nog zal aanpassen aan deze nieuwe realiteit.

Investeringsmarkt: yields stabiel voor baanwinkels

Tot op heden werd een investeringsvolume van € 300 miljoen opgetekend, een daling in vergelijking met dezelfde periode van vorig jaar. De meeste deals waren reeds opgestart voor de gezondheids crisis en het wordt wellicht moeilijker om nieuwe deals af te sluiten in de huidige context. Bijgevolg zullen de investeringsvolumes lager liggen dan in voorgaande jaren.

Ingevolge minder aantrekkelijke financiële voorwaarden ondergingen de topyields een lichte stijging met gemiddeld 25 basispunten met uitzondering van het baanwinkelsegment waar

ze stabiel blijven. Bijgevolg bedragen de yields nu 3,75% voor de topwinkelstraten van het land, 4,25% in de top-shoppingcenters en 5,25% voor baanwinkels.

OOSTENRIJK

Investeringsmarkt

Het totale investeringsvolume in Oostenrijks commercieel vastgoed bedroeg € 1 miljard (- 20% in vergelijking met 1H 2019), waarvan retail 2% vertegenwoordigde.

Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille

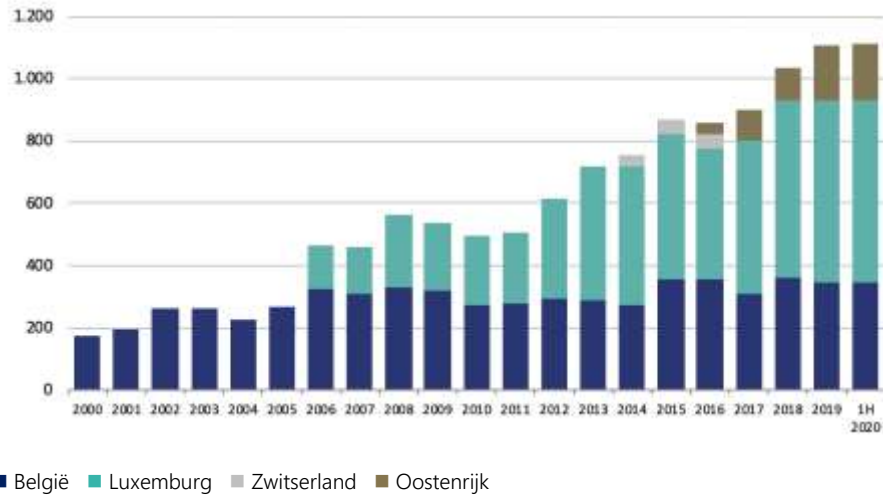
INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING BELGIË - GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG – OOSTENRIJK

	Reële waarde (€ mio)	Investerings waarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huurrendement obv investerings waarde (%)	Bezettings graad (%)	Duration
Groothertogdom	563,24	573,02	50,78	33,27	5,91	5,81	93,87	3,39
België	328,46	336,90	29,61	20,13	6,13	5,97	92,79	5,00
Oostenrijk	181,01	185,54	16,32	9,92	5,48	5,35	100,00	5,30
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 072,71	1 095,46	96,71	63,31	5,90	5,78	91,05	4,26
Activa bestemd voor verkoop	0,00	0,00	0,00	0,00				
Projecten Luxemburg	23,68	24,27	2,13	0,00				
Projecten België	12,79	13,11	1,15	0,00				
Totaal vastgoedbeleggingen	1 109,18	1 132,84	97,87	63,31				
IFRS 16 Right of use	4,23	0,00	0,00	0,00				
Total vastgoedbeleggingen (Incl. IFRS 16)	1 113,41	1 132,84	97,87	63,31				

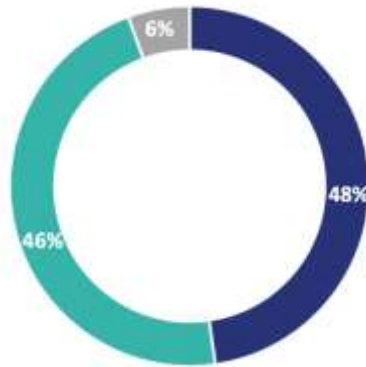
INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

	Reële waarde (€ mio)	Investerings waarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huurrendement obv investerings waarde (%)	Bezettings graad (%)	Duration
Retail								
Retail Grooth.Luxemburg	299,88	303,09	27,04%	19,11	6,92%	6,30%	91,65%	4,01
Retail België	50,41	51,67	4,54%	3,51	6,37%	6,76%	98,37%	1,21
Retail Austria	181,01	185,54	16,32%	9,92	5,48%	5,34%	100,00%	5,30
Totaal retail	531,30	540,30	47,90%	32,54	6,12%	6,02%	94,71%	4,16
Kantoren								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	241,00	247,01	21,73%	12,75	5,29%	5,16%	79,94%	3,16
Kantoren Brussel	192,08	196,88	17,32%	10,76	5,60%	5,46%	94,91%	5,50
Kantoren rest van België	46,50	47,66	4,19%	3,07	6,60%	6,44%	85,32%	2,98
Totaal kantoren	479,58	491,55	43,24%	26,58	5,54%	5,41%	85,84%	4,76
Logistiek/Semi-industrieel								
Logistiek/Semi-industrieel België	39,47	40,69	3,56%	2,79	7,07%	6,86%	98,22%	9,72
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	22,36	22,92	2,02%	1,41	6,54%	6,38%	100,00%	2,69
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	61,83	63,61	5,57%	4,19	6,80%	6,61%	98,79%	7,46
Vastgoedbeleggingen								
Activa bestemd voor verkoop	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 072,71	1 095,46	96,71%	63,31	5,90%	5,78%	91,05%	4,26
Right of use IFRS 16								
Projecten België	12,79	13,11	1,15%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Projecten Groothertogdom Luxemburg	23,68	24,27	2,13%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Totaal vastgoedbeleggingen	1 113,41	1 132,84	100,00%	63,31	5,71%	5,59%	91,05%	4,26

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

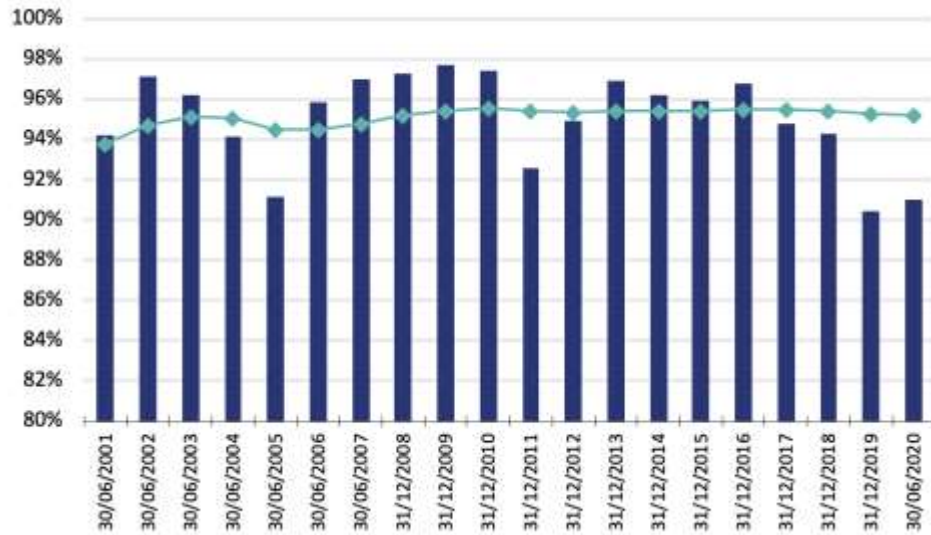


AARD VAN DE ACTIVA



■ Retail ■ Kantoren ■ Logistiek

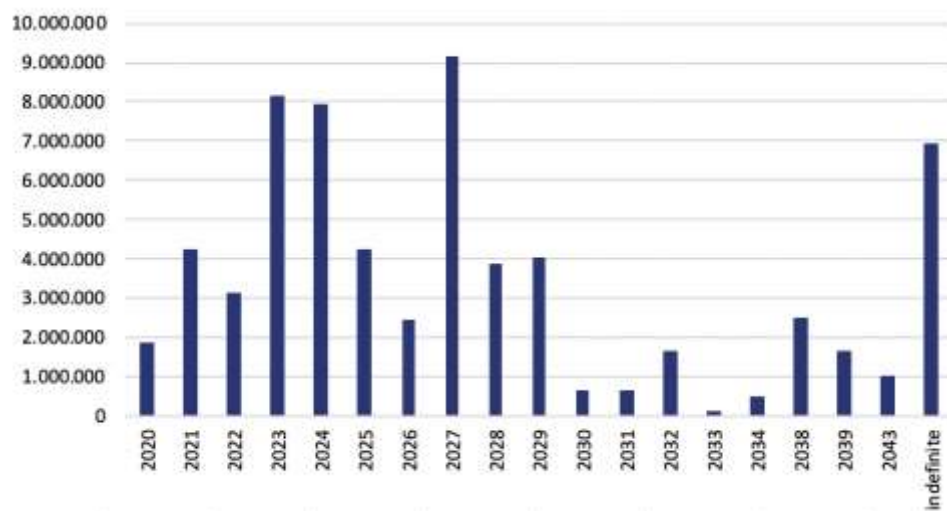
BEZETTINGSGRAAD



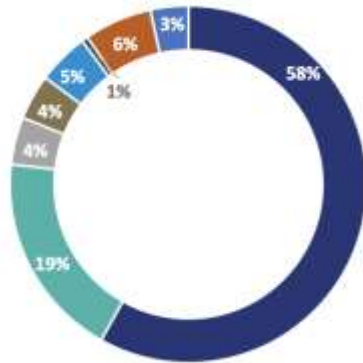
■ Bezettingsgraad ■ Voortschrijdend gemiddelde (1)

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

OVERZICHT VERVALDAGEN HUUR (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



TYPE HUURDERS



- Detail & groothandel
- Diensten
- Financiële sector
- ICT
- Industrie
- Medisch & Pharma
- Overheid & Non-profit
- Transport & Distributie

Conclusies van de vastgoedexpert⁴

ACTUALISATIE OP 30/06/2020 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE

BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate CVA op 30 juni 2020 over te maken.

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

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

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

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België, het Groothertogdom Luxemburg en Oostenrijk.
2. De bezettingsgraad⁵ van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 91,05% (respectievelijk 94,23%, 86,95% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
3. De bezettingsgraad van het geheel (exclusief de projecten) bedraagt 91,05% (respectievelijk 94,23%, 86,95% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).
4. De gewogen gemiddelde resterende duurtijd van de lopende huurcontracten is gelijk aan 17,03 kwartalen ofwel 4,26 jaren voor de hele portefeuille. Bij deze parameter werd geen rekening gehouden met de projecten en assets 'to be sold'.

Een totale investeringswaarde werd bepaald van € 1.132.840.000 (een miljard honderd tweeëndertig miljoen achthonderd veertigduizend euro), met respectievelijk een

⁴ De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield.

⁵ De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met toekomstige (al dan niet reeds gekende) leegstand. Echter, huurcontracten die werden afgesloten op schattingsdatum en pas ingaan na de schattingsdatum, worden wel meegenomen in het berekenen van de bezettingsgraad. Dit cijfer wordt berekend aan de hand van de volgende formule: (de geschatte huurwaarde van alle verhuurde oppervlaktes)/(de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille).

investeringswaarde van € 350.010.000, € 597.290.000 en € 185.540.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.

5. Een totale reële waarde werd bepaald van € 1.109.180.000 (een miljard honderd en negen miljoen honderd tachtigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 341.250.000, € 586.920.000 en € 181.010.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuilles.

6. IFRS 16: de waarde van 'the right of use/lease liability' van de 2 Belgische panden waarvoor dit principe van toepassing is, met name The Crescent te Anderlecht en Hangar 26/27 te Antwerpen, is respectievelijk € 1.852.475 en € 2.366.935. We verwijzen naar de bijlagen voor een detail van deze berekeningen.

7. Covid-19: aansluitend op de materiële onzekerheidsclausule werd op basis van de ontvangen informatie (aanvragen huurofstel of vraag tot opschorting huurbetalingen van diverse retailers) een provisie van 1 maand huurverlies voorzien, en dit voor alle retail panden in de portefeuille in België en Luxemburg, exclusief food-retailers (oa. Match vestigingen Luxemburg, Carrefour Strassen en Delhaize in Schmiede en Pommerloch Shopping). De situatie wordt door de schatter nauw opgevolgd en bijkomende correcties zullen al dan niet geherevalueerd worden in het volgende kwartaal (Q2 2020).

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten en assets 'to be sold') in termen van de investeringswaarde 5,59% (respectievelijk 5,75%, 5,57% en 5,34% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 5,71% (respectievelijk 5,90%, 5,67% en 5,48% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Oostenrijkse portefeuille).



Gaetan Coppens Senior Valuer Valuation & Advisory	Ardalan Azari Partner Valuation & Advisory
--	---

VERKORTE FINANCIËLE STATEN

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op **19 augustus 2020**.

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)	30/06/2020	30/06/2019
Huurinkomsten	29 141	32 377
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	-948	-202
NETTO HUURRESULTAAT	28 193	32 175
Recuperatie van vastgoedkosten	44	2
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1 449	2 856
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1 449	-2 856
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1 043	-1 170
VASTGOEDRESULTAAT	27 194	31 007
Technische kosten	-524	-469
Commerciële kosten	-600	-478
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-506	-838
Beheerskosten vastgoed	-3 106	-2 905
Andere vastgoedkosten	-241	-348
VASTGOEDKOSTEN	-4 976	-5 037
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	22 217	25 969
Algemene kosten van de vennootschap	-1 426	-1 716
Andere operationele opbrengsten en kosten	640	-7
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21 431	24 246
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	795
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 254	214
OPERATIONEEL RESULTAAT	15 177	25 255
Financiële inkomsten	0	5 167
Netto interestkosten	-7 402	-6 238
Andere financiële kosten	-642	-656
Variatie in de reële waarde van fin. activa en passiva	-37 533	2 173
FINANCIËEL RESULTAAT	-45 577	446
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-30 400	25 701
Vennootschapsbelasting	-285	-396
Exit taks		
BELASTINGEN	-285	-396
NETTO RESULTAAT	-30 685	25 305
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Netto resultaat - aandeel Groep	-30 685	25 305

ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-2 338	-10 193
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-2 338	-10 193
Minderheidsbelangen		
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten - aandeel Groep	-2 338	-10 193
GLOBAAL RESULTAAT	-33 022	15 113
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Globaal resultaat – aandeel Groep	-33 022	15 113
NETTO RESULTAAT	-30 685	25 305
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	795
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 254	214
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-37 533	2 173
EPRA winst	13 103	22 124
RESULTATEN PER AANDEEL (in €) (1)	30/06/2020 (6 maanden)	30/06/2019 (6 maanden)
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep (1)	-5,57	2,55
Globaal resultaat per deelgerechtigd aandeel	-5,57	2,55
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep (1)	-5,18	4,27
Netto resultaat per deelgerechtigd aandeel	-5,18	4,27
EPRA winst*per aandeel	2,21	3,73

(1) op basis van het aantal aandelen op afsluitdatum (30/06/2020).

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1 000)	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1 196 190	1 226 032
Immateriële vaste activa	0	0
Vastgoedbeleggingen	1 095 730	1 092 529
Andere materiële vaste activa	1 219	1 133
Financiële vaste activa	81 569	114 650
Vorderingen financiële leasing	17 672	17 720
II. VLOTTENDE ACTIVA	19 892	21 981
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	11 511	13 945
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 051	2 000
Kas en kasequivalenten	4 706	5 013
Overlopende rekeningen	1 624	1 023
TOTAAL ACTIVA	1 216 082	1 248 013

(in € 1 000)	30/06/2020	31/12/2019
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	428 440	492 576
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	428 440	492 576
Kapitaal	65 178	65 178
Uitgiftepremies	194 189	194 189
Inkoop eigen aandelen	-12	-12
Reserves	199 769	183 321
Nettoresultaat van het boekjaar	-30 684	49 900
Wisselkoersverschillen	0	0
II. MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
VERPLICHTINGEN	787 642	755 438
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	632 883	492 019
Voorzieningen	11	11
Langlopende financiële schulden	558 768	425 771
- Kredietinstellingen	456 386	324 381
- Andere	102 382	101 390
Andere langlopende financiële verplichtingen	58 827	51 831
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15 278	14 406
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	154 758	263 418
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	127 514	235 149
- Kredietinstellingen	25 145	15 028
- Andere	102 369	220 121
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13 677	16 061
- Exit taks	273	273
- Andere	13 404	15 788
Andere kortlopende verplichtingen	1 510	1 564
Overlopende rekeningen	12 058	10 643
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 216 082	1 248 013

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in € 1 000)	30/06/2020 (6 maanden)	30/06/2019 (6 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	5 013	7 403
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	22 833	15 871
Nettoresultaat	-30 685	25 305
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	52 525	-1 620
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen</i>	<i>694</i>	<i>-168</i>
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	31	27
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	948	201
- Belastingen	-165	-296
- Betaalde belastingen	-120	-100
<i>Andere niet-kas elementen</i>	<i>43 787</i>	<i>-2 385</i>
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6 254	-214
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	37 533	-2 171
<i>niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</i>	<i>8 044</i>	<i>933</i>
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	-794
- Ontvangen dividenden	0	-5 068
- Terugneming financiële opbrengsten en financiële	8 044	6 795
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	992	-7 814
<i>Beweging van de activa</i>	<i>2 017</i>	<i>-2 915</i>
<i>Beweging van verplichtingen</i>	<i>-1 025</i>	<i>-4 899</i>
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8 352	-1 809
Investeringsen	-8 352	-17 654
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-8 352	-13 498
Projectontwikkelingen		
Immateriële en andere materiële vaste activa		
Financiële vaste activa	0	-4 155
Desinvesteringen	0	15 845
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-14 788	-17 287
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	24 370	16 000
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	24 370	16 000
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen financiële opbrengsten	0	99
Betaalde financiële kosten	-8 044	-6 894
Verandering in eigen vermogen	-31 114	-26 492
Wijziging in reserves	0	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	0
Dividend van het vorige boekjaar	-31 114	-26 492
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	4 706	4 178

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in € 1 000)	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeel- houders van de moeder- onderneming	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 31/12/19	65 178	194 189	183 311	49 900	492 577	0	492 577
Uitkering dividend vorig boekjaar			-31 115		-31 115		-31 115
Transfert netto resultaat 2019 naar reserves			49 900	-49 900	0		0
Globaal resultaat van het boekjaar 2020 (6 maanden)			-2 338	-30 684	-33 022		-33 022
Balans volgens IFRS op 30/06/20	65 178	194 189	199 758	-30 684	428 440	0	428 440

Eind juni 2020 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 428,44 miljoen (31/12/2019: € 492,58 miljoen) of € 72,3 per aandeel (31/12/2019: € 83,1).

De daling van het eigen vermogen in vergelijking met eind 2019 is toe te schrijven aan de dividenduitkering over 2019, die plaatsvond in mei 2020, ten belope van € 31,11 miljoen en was er een negatief netto-resultaat over de eerste helft van 2020 van € 30,68 miljoen. Voorts was er een negatieve herwaardering van de derivaten die aangehouden worden in het kader van een effectieve dekking van € 2,34 miljoen. Deze herwaardering gebeurt rechtstreeks in het eigen vermogen conform IAS 39.

TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

1 Presentatiebasis

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

Bij de opstelling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten werd gebruik gemaakt van dezelfde boekhoudkundige standaarden en methodes zoals voor de financiële jaarrekening per 31 december 2019, zoals deze beschreven staan in bijlage 2 van de financiële staten in het Jaarlijks financieel verslag 2019, te raadplegen op de website www.leasinvest.be.

De volgende alinea wordt toegevoegd aan sectie 3 Netto huurresultaat:

Huurkortingen die uitzonderlijk worden toegekend in tijden van economische crisis, zoals de crisis in verband met de COVID-19 pandemie en de daarmee samenhangende lockdown, worden in overeenstemming met IFRS 9 ("impairment loss") verwerkt als een vermindering van de inkomsten.

1 Segmentrapportering

Verkorte geconsolideerde winst- & verliesrekening (geografisch)

(in € 1 000)	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020 (6 maand)	30/06/2019 (6 maand)
(+) Huurinkomsten	9 808	11 254	14 723	18 088	4 609	3 034			29 141	32 376
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren										
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-27	-202	-157		-764				-948	-202
NETTO HUURRESULTAAT	9 781	11 052	14 566	18 088	3 845	3 034	0	0	28 193	32 174
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	28	2	16						44	2
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	781	2 485	182	131	485	239			1 449	2 855
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-781	-2 485	-182	-131	-485	-239			-1 449	-2 855
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-594	-805	-445	-328	-5	-38			-1 043	-1 171
VASTGOEDRESULTAAT	9 215	10 249	14 138	17 761	3 840	2 996	0	0	27 194	31 006
(-) Technische kosten	-344	-280	-67	-104	-112	-84			-524	-468
(-) Commerciële kosten	-111	-183	-430	-257	-58	-37			-600	-477
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-164	-422	-343	-417	0	0			-506	-839

(-) Beheerskosten vastgoed (1)	-2 702	-2 579	-255	-278	-149	-48			-3 106	-2 905
(-) Andere vastgoedkosten	-130	-212	-81	-92	-29	-43			-241	-347
VASTGOEDKOSTEN	-3 451	-3 676	-1 176	-1 148	-348	-212	0	0	-4 976	-5 036
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	5 764	6 573	12 962	16 613	3 492	2 784	0	0	22 217	25 970
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-939	-1 264	-272	-330	-215	-122			-1 426	-1 716
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	1 713	-63	-868	78	-205	-22			640	-7
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 539	5 247	11 821	16 360	3 071	2 639	0	0	21 431	24 246
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen				795					0	795
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-45	-2 901	-6 781	2 882	572	233			-6 254	214
OPERATIONEEL RESULTAAT	6 494	2 346	5 040	20 037	3 643	2 872	0	0	15 177	25 255
(+) Financiële opbrengsten							0	5 167	0	5 167
(-) Interestkosten							-7 402	-6 238	-7 402	-6 238
(-) Andere financiële kosten							-642	-656	-642	-656
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							-37 533	2 173	-37 533	2 173
FINANCIËEL RESULTAAT	0	0	0	0	0	0	-45 577	446	-45 577	446
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	6 494	2 346	5 040	20 037	3 643	2 872	-45 577	446	-30 400	25 701
(+/-)							-285	-396	-285	-396
(+/-) Exit taks									0	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0	-285	-396	-285	-396
NETTO RESULTAAT	6 494	2 346	5 040	20 037	3 643	2 872	-45 861	50	-30 684	25 305
Toerekenbaar aan:										
Minderheidsbelangen									0	0
Aandeelhouders groep									-30 684	25 305

(1) De beheerskosten vastgoed bestaan onder meer uit de fee betaald door Leasinvest Real Estate en haar Belgische dochtervennootschappen aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Van de totale fee betaald door Leasinvest Real Estate voor de eerste 6 maanden van boekjaar 2020 (€ 2,5 miljoen) heeft € 1,2 miljoen betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is aanden.

Verkorte geconsolideerde balans (geografisch)

(in € 1 000)	België		Luxemburg		Oostenrijk		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVA										
Immateriële vaste activa	0	0							0	0
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen, excl. financiële leasing)	327 793	325 827	586 922	587 042	181 015	179 660			1 095 730	1 092 529
Activa bestemd voor verkoop									0	0
Overige activa	108 132	142 783	8 544	10 312	3 676	2 389			120 353	155 484
ACTIVA PER SEGMENT	435 925	468 610	595 466	597 354	184 691	182 049	0	0	1 216 083	1 248 013
VERPLICHTINGEN										
Langlopende financiële schulden							558 769	425 771	558 769	425 771
Kortlopende financiële schulden							127 514	235 149	127 514	235 149
Overige verplichtingen							101 631	94 517	101 631	94 517
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT							787 914	755 437	787 914	755 437
EIGEN VERMOGEN									428 440	492 576

Segmentering per type vastgoed

De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie als de projectontwikkelingen en het gebruiksrecht voor bepaalde concessies, begin 2019 erkend ten gevolge van de implementatie van IFRS 16. Voor de berekening van de andere kerncijfers (de huurinkomsten, het rendement, de bezettingsgraad en de gewogen gemiddelde looptijd) komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking.

	Retail		Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		TOTAAL	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
(in € 1 000)								
Huurinkomsten (incl. vergoeding en leasing en excl. ontvangen verbrekingsvergoeding en incentives)	13 734	14 542	13 516	15 694	1 891	2 141	29 141	32 377
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	531 301	452 755	520 269	537 437	61 832	64 902	1 113 402	1 055 094
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	540 297	459 812	533 149	550 791	63 611	66 261	1 137 057	1 076 864
Bezettingsgraad	94,71%	96,58%	85,84%	92,87%	95,21%	94,82%	91,05%	94,66%
Huurrendement (o.b.v. reële waarde) van het segment	6,12%	6,52%	5,54%	6,24%	7,12%	6,59%	5,90%	6,39%
Huurrendement (o.b.v. investeringswaarde) van het segment	6,02%	6,42%	5,41%	6,09%	6,89%	6,46%	5,78%	6,26%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	10,11	4,04	4,09	3,35	3,84	8,28	4,26	3,97

3 Netto huurresultaat

De huurinkomsten zijn gedaald tot € 28,5 miljoen ten opzichte van € 31,7 miljoen op 30 juni 2019. De voornaamste reden hiervoor is de Covid-19 crisis waarvoor er tijdens de periode van de volledige lockdown tegemoetkomingen zijn gedaan aan de huurders. Daarnaast is er ook een daling in huurinkomsten door de asset rotatie in de loop van vorig boekjaar.

(in € 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
Huurinkomsten		
Huur	28 548	31 729
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurlkortingen	-6	73
Huurvoordelen (incentives)	-95	-152
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	10	53
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	683	674
TOTAAL	29 140	32 377
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-947	-202
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	-947	-202
NETTO HUURRESULTAAT	28 193	32 175

4 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

De reële waarde⁶ van de directe vastgoedportefeuille is gestegen en bedraagt € 1 113,4 miljoen eind juni 2020 t.o.v.€ 1 110,2 miljoen eind december 2019.

(in € 1 000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen		Totaal vastgoedbeleggingen	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Saldo per einde vorig boekjaar	1 080 207	992 510	12 322	11 727	1 092 529	1 004 237
Investerings	7 791	16 275	561	323	8 352	16 598
Desinvesteringen	0	-54 668			0	-54 668
Wisselkoerseffecten	0				0	0
Verwervingen van vastgoed	0	121 274			0	121 274
Overdracht van/naar andere posten	-23 740	0	23 740		0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	-4 986	584	-153	272	-5 139	856
Right of use (IFRS 16)*	-12	4 231			-12	4 231
Saldo per einde van de periode	1 059 260	1 080 207	36 470	12 322	1 095 730	1 092 529

Vorderingen financiële leasing		Totaal vastgoedbeleggingen en vorderingen financiële leasing		Activa bestemd voor verkoop		Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing & activa bestemd voor verkoop	
30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
17 720	17 796	1 110 248	1 022 033	0	0	1 110 248	1 022 033
		8 352	16 598			8 352	16 598
		0	-54 668			0	-54 668
		0	0			0	0
		0	121 274			0	121 274
		0	0			0	0
-48	-76	-5 187	780			-5 187	780
		-12	4 231			-12	4 231
17 672	17 720	1 113 401	1 110 248	0	0	1 113 401	1 110 248

⁶ Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

5 Informatie betreffende de financiële schuld

Op 30/06/2020 zijn de financiële schulden ten belope van € 24,4 miljoen toegenomen in vergelijking met eind 2019. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de dividenduitkering van mei 2020 (€ 31,1 miljoen).

De rubriek andere leningen (op lange en korte termijn) omvat voor € 120,9 miljoen de door Leasinvest Real Estate in 2013 en 2019 geplaatste obligatieleningen.

De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 120,9 miljoen obligatieleningen en € 81,8 miljoen commercial paper) bedragen eind juni 2020 € 624 miljoen (eind 2019: € 624 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, vooral wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevatten, overeenstemmen met die van de boekhouding van de OGVV.

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

Schuldgraad overzicht

Zoals toegelicht in onderstaande tabel is de schuldgraad van Leasinvest Real Estate historisch doorgaans onder de 50% gebleven tot en met 2011, maar vanaf 2012 werd de drempel van 50% overschreden als gevolg van het uitgevoerde investeringsprogramma van de afgelopen jaren (meer bepaald in het kader van de ontwikkeling en latere verkoop van het kantoorgebouw Bian in Luxemburg, de investering in de vastgoedcertificaten uitgegeven door Porte des Ardennes Schmiede SA en Porte des Ardennes Pommerlach SA ter herfinanciering van de shoppingcenters Knauf gelegen in Schmiede en in Pommerloch, de aankoop van het gebouw Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis, de ontwikkeling van het opgeleverde project Royal20, de aankoop van het gebouw Mercator, de aankoop van de panden te Stadlau en de bijkomende investering in de GVV Retail Estates en lopende herontwikkelingsprojecten Montoyer 63, Treesquare en retailpark Strassen). In 2018 is een kapitaalverhoging doorgevoerd van € 84 miljoen, wat een positief effect heeft op de schuldgraad. Echter er werden bijkomende investeringen gedaan met de aankoop van Montoyer 14, EBBC A&C, Hangar 26/27, de onderliggende gebouwen van "Immo Lux Airport" en twee retailparken in Vösendorf in Oostenrijk. Anderzijds werden de gebouwen Kennedy te Luxemburg en Riverside in België verkocht in de loop van 2019.

De eerste jaarhelft van 2020 werd dan weer gekenmerkt door de Covid-19 crisis, die ook Leasinvest in belangrijke mate trof. Enerzijds zagen we ons genoodzaakt een aantal toegevingen te doen aan onze huurders wat betreft de huurinkomsten, waardoor minder EPRA Earnings (en dus cash inkomsten) gegenereerd werden dan verwacht. Anderzijds werd GVV Retail Estates nog veel zwaarder getroffen dan Leasinvest, waardoor de aandelenprijs grote klappen kreeg op de beurs van Euronext Brussels. Aangezien Leasinvest een participatie bezit van 10,7% in Retail Estates, en deze gewaardeerd wordt aan de beurskoers op balansdatum, diende een waardevermindering van € 32 miljoen geboekt te worden op deze participatie, waardoor de schuldgraad steeg. In combinatie met de uitkering van het dividend over het boekjaar 2019 in mei in de loop van Q2 2020, is de schuldgraad daarom opgelopen tot 58,07%.

Boekjaar	Schuldgraad	Opm.
2020	58,07%	(*)
2019	54,78%	
2018	53,53%	
2017	57,14%	
2016	58,05%	
2015	58,03%	
2014	54,27%	
2013	53,53%	
2012	56,19%	
2011	47,29%	
2010	44,13%	
2009	47,61%	
2008	52,06%	
2007	40,93%	(*)
2006	44,15%	(*)
2005	32,23%	(*)
2004	41,06%	(*)
2003	41,38%	(*)
2002	44,94%	(*)

(*) Afsluiting per 30/06

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 éézijdig de schuldgraad te negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de schuldgraad van 58,07% op 30 juni 2020 heeft Leasinvest Real Estate een proportioneel investeringspotentieel op basis van schuldfinanciering ten belope van € 240 miljoen zonder hierbij de schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 59 miljoen zonder de schuldgraad van 60% te overschrijden.

Evolutie van de schuldgraad op korte termijn

Elk kwartaal wordt voor de Raad van Bestuur, naar aanleiding van de voorstelling van het budget, de projectie van de schuldgraad gemaakt in functie van de geschatte resultaten en de geplande aan- en verkopen. Op basis van die elementen wordt een projectie gemaakt voor komende jaren.

In de komende maanden verwachten we een daling van de schuldgraad.

Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft een directe impact op de schuldgraad. Op vandaag zijn er geen sterke negatieve evoluties in de markt, al zijn we wel waakzaam voor de mogelijke gevolgen van de Covid-19 crisis, in de eerste plaats in het retailsegment. Door de diversificatie van de portefeuille van Leasinvest Real Estate zowel naar activa toe als geografisch is het risico ook getemperd. Indien er zich toch substantiële waardedalingen zouden voordoen in de vastgoedportefeuille die de schuldgraad van de GVV boven 65% doen uitstijgen kan Leasinvest Real Estate overgaan tot het verkopen van een aantal van haar panden om aan de situatie te remediëren.

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

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

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

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

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

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

Fair value disclosures:

Er zijn geen transfers tussen rubrieken in 2020 in vergelijking met 31/12/2019.

per 30 juni 2020 (in € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde	Boekwaarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	80 944			80 944	80 944
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		182		182	182
Vorderingen financiële leasing			17 672	17 672	17 672
- Andere	443			443	443
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen		11 511		11 511	11 511
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2 051		2 051	2 051
Kas en kasequivalenten	4 706			4 706	4 706
Overlopende rekeningen		1 624		1 624	1 624
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		456 386		456 386	456 386
- Andere		102 382		102 382	102 382
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		54 204		54 204	54 204
- IFRS 16		4 623		4 623	4 623
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		25 145		25 145	25 145
- Andere		102 369		102 369	102 369
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
Handelsschulden en andere kortlopende					
- Exit taks		273		273	273
- Andere		13 404		13 404	13 404
Andere kortlopende verplichtingen		1 510		1 510	1 510
Overlopende rekeningen		12 058		12 058	12 058

per einde 2019 (in € 1 000)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Reële waarde	Boekwaarde
Financiële vaste activa					
- Deelnemingen in andere GVV's/vastgoedcertificaten	113 376	0		113 376	113 376
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder reële waardeindekkingen		832		832	832
Vorderingen financiële leasing			17 720	17 720	17 720
- Andere	443			443	443
Financiële vlottende activa					
Handelsvorderingen		13 945		13 945	13 945
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		2 000		2 000	2 000
Kas en kasequivalenten	5 013			5 013	5 013
Overlopende rekeningen		1 023		1 023	1 023
Langlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		324 381		324 381	324 381
- Andere		101 390		101 390	101 390
Andere langlopende financiële verplichtingen					
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening					
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen		47 196		47 196	47 196
-IFRS 16		4 636		4 636	4 636
Kortlopende financiële schulden					
- Kredietinstellingen		15 028		15 028	15 028
- Andere		220 121		220 121	220 121
Andere kortlopende financiële verplichtingen					
Handelsschulden en andere kortlopende					
- Exit taks		273		273	273
- Andere		15 788		15 788	15 788
Andere kortlopende verplichtingen		1 564		1 564	1 564
Overlopende rekeningen		10 643		10 643	10 643

Verlag 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 2020

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennoetschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2020, 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 € 1.216.082 duizend en een geconsolideerd verlies voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2020 van € 30.685 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

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

Conclusie

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

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Covid-19

Zonder afbreuk te doen aan de door ons hierboven tot uitdrukking gebrachte beoordeling, vestigen wij de aandacht op de toelichtingen in het halfjaarverslag inzake de gevolgen op de resultaten van de Groep van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus. De continue evolutie inzake het Covid-19 virus creëert eveneens een belangrijke onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Groep is uiteengezet in het halfjaarverslag en meer specifiek beschreven onder het hoofdstuk "Voornaamste risico's en onzekerheden" wat betreft de risico's en onzekerheden voor de Groep ten gevolge van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus.

Brussel, 19 augustus 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens (Signature), c=BE
Datum: 2020.08.19 09:05:29 +0200

Joeri Klaykens*
Partner
* Handelend in naam van een bv

Bijlage I:

Reconciliatietabellen gehanteerde EPRA APMs per 30/06/2020⁷

EPRA WINST

EPRA Winst (€ 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
Netto Resultaat - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten	-30 684	25 305
Netto Resultaat per aandeel - aandeel Groep zoals vermeld in de financiële staten (in €)	-5,18	4,27
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen	-43 787	3 182
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-6 254	214
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	795
(iii) Resultaat op verkoop van ander vastgoed	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa	-37 533	2 173
EPRA Resultaat	13 103	22 124
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	2,21	3,73

⁷ Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA NAW

EPRA NAW (€ 1 000)	30/06/2020	31/12/2019
NAW volgens de financiële staten	428 439	492 577
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	72,3	83,1
Uit te sluiten		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	54 022	46 364
(v.a) Deferred tax	15 278	14 406
EPRA NAW	497 739	553 347
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NAW per aandeel (in €)	83,98	93,37

EPRA TRIPLE NETTO ACTIEF WAARDE

EPRA Triple Netto Actief Waarde (€ 1 000)	30/06/2020	31/12/2019
EPRA NAW	497 739	553 347
Correcties:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-54 022	-46 364
(ii) Herwaardering van de schulden aan FV	-4 499	-3 177
EPRA NNAW	439 218	503 806
Aantal geregistreerde aandelen in het resultaat van de periode	5 926 644	5 926 644
EPRA NNAW per aandeel (in €)	74,1	85,0

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

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR) (€ 1 000)	30/06/2020	31/12/2019
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 113 402	1 110 249
Uit te sluiten:		
Projectontwikkeling	-36 470	-12 322
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 076 932	1 097 927
Impact RW van geschatte mutatierechten en -kosten bij vervreemding van vastgoedbeleggingen	-	-
Geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	22 746	23 279
Waarde vrij op naam van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	B 1 099 678	1 121 206
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	63 311	63 840
Vastgoedkosten geannualiseerd	-10 840	-11 410
Geannualiseerde netto huurinkomsten	A 52 471	52 430
Gratuïteiten eindigend binnen 12 maanden en ander huurvoordelen	85	-224
Geannualiseerde en gecorrigeerde netto huurinkomsten	C 52 556	52 206
EPRA NIR	A/B 4,77%	4,68%
EPRA Aangepast NIR	C/B 4,78%	4,66%

EPRA HUURLEEGSTAND*

EPRA Huurleegstand* (€ 1 000)	30/06/2020				
		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		152 132	104 025	215 568	471 725
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	4,18	0,05	1,77	6,00
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	29,53	4,06	33,35	66,94
EPRA Huurleegstand*	A/B	14,16%	1,23%	5,31%	8,96%

EPRA Huurleegstand* (€ 1 000)

31/12/2019

		Kantoren	Logistiek	Retail	Totaal
Huuroppervlaktes (in m ²)		156 390	104 025	215 568	475 983
Geschatte Huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	A	5,53	0,12	0,86	6,51
Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	B	31,12	4,04	33,17	68,33
EPRA Huurleegstand*	A/B	17,77%	2,97%	2,59%	9,53%

EPRA KOSTRATIO

EPRA kostratio		30/06/2020	30/06/2019
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-1 043	-1 170
Vastgoedkosten		-4 977	-5 037
Algemene kosten van de vennootschap		-1 426	-1 716
Andere operationele kosten en opbrengsten		640	-7
EPRA kosten inclusief leegstandkosten	A	-6 806	-7 930
Directe leegstandskosten		506	838
EPRA kosten exclusief leegstandkosten	B	-6 300	-7 092
Huurinkomsten	C	29 141	32 377
EPRA Kostratio (inclusief directe leegstand)	A/C	-23,36%	-24,49%
EPRA Kostratio (exclusief directe leegstand)	B/C	-21,62%	-21,90%

Bijlage II: Reconciliatietabellen gehanteerde overige APMs per 30/06/2020⁸

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Resultaat op de portefeuille (€ 1 000)	30/06/2020	30/06/2019
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	795
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 383	37
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-872	177
Resultaat op de Portefeuille	-6 255	1 009

NETTO RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Netto resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/06/2020	30/06/2019
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	-30 684	25 306
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Resultaat - aandeel groep per aandeel	-5,18	4,27

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

Netto Actief Waarde op basis van reële waarde (bedrag per aandeel)	30/06/2020	31/12/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	428 439	492 577
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (RW) aandeel groep per aandeel	72,3	83,1

⁸ Deze cijfers werden niet geauditeerd door de commissaris.

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

Netto Actief Waarde op basis van investeringswaarde (bedrag per aandeel)	30/06/2020	31/12/2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (€ 1000)	428 439	492 577
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€ 1000)	1 137 058	1 133 836
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30/06 (€ 1000)	1 113 402	1 110 249
Verschil Investeringswaarde - Reële waarde per 30/06 (€ 1000)	23 656	23 587
TOTAAL	452 095	516 164
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Netto Actief Waarde (IW) aandeel groep per aandeel	76,3	87,1

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

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	30/06/2020 vs. 30/06/2019	30/06/2019 vs. 30/06/2018
Bruto huurinkomsten op einde vorige rapporteringsperiode (€ 1000)	32 402	27 911
Uit te sluiten variaties 2019-2020	-336	2 111
- Variaties als gevolg van acquisities	2 697	2 447
- Variaties als gevolg van desinvesteringen	-3 033	-336
Bruto huurinkomsten op afsluitdatum rapporteringsperiode (€ 1000)	29 232	32 402
Variatie like for like (€ 1000)	-2 834	2 380
Variatie like for like (%)	-8,7%	8,5%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST IN %

Gemiddelde financieringskost in %	30/06/2020	31/12/2019
Intrestkosten op jaarbasis (€ 1000)	-13 442	-12 214
Commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-1 065	-1 156
Betaalde intresten incl. commitment fees op jaarbasis (€ 1000)	-14 507	-13 370
Gemiddelde gewogen uitstaande schuld (€ 1000)	631 762	625 042
Gemiddelde financieringskost in %	2,30%	2,14%

GLBAAL RESULTAAT - AANDEEL GROEP (BEDRAG PER AANDEEL)

Globaal resultaat - aandeel groep (bedrag per aandeel)	30/06/2020	30/06/2019
Netto Resultaat - aandeel groep (€ 1000)	-30 684	25 305
Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	-2 338	-10 193
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	-2 338	-10 193
Globaal resultaat - aandeel groep	-33 022	15 113
Aantal geregistreerde aandelen in omloop	5 926 644	5 926 644
Globaal Resultaat - aandeel groep per aandeel	-5,57	2,55

Identiteitskaart Leasinvest Real Estate

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

Dit halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op www.leasinvest.be.

U kan een geprint exemplaar aanvragen via registratie op 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

W www.leasinvest.be

RPR: 0436.323.915

ISIN-code BE0003770840

LEI 549300BPHBCHEODTG670