

Gereguleerde informatie
onder embargo tot 26/08/2014 om 7.30u

2014

Halfjaarlijks financieel verslag

Leasinvest
REAL ESTATE

15
YEARS

Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen retailgebouwen, kantoren en logistieke panden in het Groothertogdom Luxemburg en België. Op heden omvat de vastgoedportefeuille van Leasinvest 32 sites, waarvan er 18 gelegen zijn in het Groothertogdom Luxemburg en 14 in België, met een totale vastgoedwaarde van € 709 miljoen.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 412 miljoen (waarde 22 augustus 2014).

Verklaring verantwoordelijke personen

overeenkomstig artikel 12, §2 van het KB van 14/11/2007

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

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

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

Jean-Louis Appelmans
Vaste vertegenwoordiger
Leasinvest Real Estate Management NV
Schermerstraat 42
BE-2000 Antwerpen
Statutaire zaakvoerder

Kerncijfers

KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE ⁽¹⁾

	30/06/2014	31/12/2013
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) ⁽²⁾	708.818	718.234
Reële waarde vastgoedbeleggingen incl. part. Retail Estates (€ 1.000) ⁽²⁾	755.677	759.290
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) ⁽³⁾	722.050	731.850
Huurrendement obv reële waarde ^{(4) (5)}	7,28%	7,31%
Huurrendement obv investeringswaarde ^{(4) (5)}	7,15%	7,18%
Bezettingsgraad ^{(5) (6)}	96,32%	96,90%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	5,03	5,23

- 1 De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, de gebouwen bestemd voor verkoop als de gebouwen onder IFRS voorgesteld onder financiële leasing onder IFRS.
- 2 Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. De reële waarde van Retail Estates werd bepaald op basis van de beurskoers op 30/06/14.
- 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 / Winsinger en Vennoten / Stadim.
- 5 Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking, exclusief de activa bestemd voor verkoop.
- 6 De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

KERNCIJFERS RESULTATEN

	30/06/2014	30/06/2013
Huurinkomsten (€ 1.000)	25.223	20.828
Netto huurresultaat per aandeel (€) ⁽²⁾	5,11	4,22
Netto courant resultaat (€ 1.000) ⁽¹⁾	12.452	10.291
Netto courant resultaat per aandeel (€) ^{(1) (2)}	2,52	2,08
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	13.474	12.970
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (€) ⁽²⁾	2,73	2,63
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000)	9.118	20.301
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel (€) ⁽²⁾	1,85	4,11

- 1 Het netto courant resultaat bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen.
- 2 De resultaten per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

KERNCIJFERS BALANS

	30/06/2014	31/12/2013
Netto actief aandeel groep (€ 1.000) ⁽¹⁾	324.207	335.334
Netto actief aandeel groep per aandeel ⁽¹⁾	65,6	67,9
Netto actief aandeel groep per aandeel obv investeringswaarde ⁽¹⁾	68,3	70,7
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA ⁽¹⁾⁽²⁾	71,0	71,5
Totaal activa (€ 1.000)	779.312	777.867
Financiële schuld	409.903	407.602
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/2010)	53,80%	53,53%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3,19	3,7
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen financiële instrumenten)	3,67%	3,29%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	5,32	5,63

1 Netto-actief conform IFRS is voor uitkering van het dividend. Netto-actief per aandeel wordt berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

2 Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op vastgoedbevaks en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Zij worden evenmin geauditeerd.

BIJLAGE: KEY PERFORMANCE INDICATOREN VOLGENS HET EPRA REFERENTIESYSTEEM

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

Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA NETTO ACTIEF WAARDE (NAW) (X € 1.000)

	30/06/2014	30/06/2013
NAW volgens de financiële staten	324.207	318.327
NAW per aandeel volgens de financiële staten (€)	65,6	64,5
Uit te sluiten		
(i) Netto verplichting reële waarde van de financiële instrumenten	26.644	19.813
EPRA NAW	350.851	338.140
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	4.938.870	4.938.870
EPRA NAW per aandeel (€)	71,0	68,5

Inhoud



Verklaring verantwoordelijke personen

Kerncijfers

Tussentijds beheersverslag

6

Activiteitenverslag

6

Leasinvest Real Estate op de beurs

10

Vastgoedverslag

12

Marktinformatie

12

Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille

16

Schattingsverslag

19

Verkorte financiële staten

20

Verlag van de commissaris

38

Bell ceremony Euronext - 15 jaar beursgenoteerd



HIGHLIGHTS EERSTE JAARHEFT 2014

- **Toename van de huurinkomsten met 21% tot € 25,2 miljoen in vergelijking met € 20,8 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar;**
- **Nagenoeg constante bezettingsgraad van 96,32% per einde juni 2014 in vergelijking met 96,9% eind 2013;**
- **Toename van het netto resultaat van € 13 miljoen eind juni 2013 naar € 13,5 miljoen eind juni 2014, hetzij een toename per aandeel van € 2,63 eind juni 2013 naar € 2,73 eind juni 2014;**
- **Toename van het netto courant resultaat per aandeel van € 10,3 miljoen eind juni 2013 naar € 12,5 miljoen eind juni 2014, hetzij van € 2,08 eind juni 2013 naar € 2,52 eind juni 2014.**

1 ACTIVITEITENVERSLAG PERIODE 01/01/14- 30/06/14

Desinvesteringen

Verkoop kantoorgebouw Louizalaan 66 te Brussel

Op 27 januari 2014 heeft Leasinvest Real Estate het kantoorgebouw gelegen aan de Louizalaan 66 te Brussel verkocht aan Immo Graanmarkt BVBA voor een bedrag van € 10.350.000, wat hoger is dan de reële waarde eind 2013. Dit kantorencomplex dat gelegen is recht tegenover het Steigenberger (ex-Conrad) hotel bestaat uit 2 met elkaar verbonden gebouwen en 1 commercieel gelijkvloers. Het heeft een totale huuropervlakte van 3.398 m² en is volledig verhuurd.

Verkoop semi-industrieel gebouw te Meer

Op 28 mei 2014 heeft Leasinvest Real Estate een semi-industrieel gebouw gelegen te Meer verkocht aan RAMA NV voor een netto bedrag van € 1.650.000, wat equivalent is aan de reële waarde eind maart 2014. Het heeft een totale huuropervlakte van 5.015 m² en is volledig verhuurd aan Dobra, producent van hoogwaardige chocoladeversieringen.

Beide verkopen passen in de strategie van Leasinvest Real Estate om kleinere, niet-strategische panden te desinvesteren.

Verhuringen

SKF, waarvan het onroerende leasingcontract eind 2016 zou vervallen, heeft geopteerd voor een verdere verlenging tot eind 2025. De site omvat een 25.000 m² logistieke ruimte in Tongeren en fungeert als Europese logistieke hub voor de Zweedse multinational.

De huurder Caterpillar heeft op onze Canal Logistics site te Neder-over-Heenbeek (België) zijn huurcontract dat vervalt op 30/10/2014 opgezegd. De huurder Sal. Oppenheim heeft eveneens zijn huurcontract voor het kantoorpand gelegen op de Kirchberg (Luxemburg), dat vervalt op 31/12/2014, opgezegd. Gegeven de zeer goede ligging van beide panden en de lage leegstandsgraad op beide locaties wordt er verwacht dat de wederverhuring binnen een normale tijdsperiode plaats zal kunnen vinden.





2 GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PERIODE 01/01/14-30/06/14

Het eerste semester van 2014 ligt voor Leasinvest Real Estate in lijn met de verwachtingen.

De **huurinkomsten** van Leasinvest Real Estate zijn met **21,1%** (+ € 4.394 duizend) toegenomen en bedragen € 25.223 duizend in vergelijking met € 20.828 duizend voor dezelfde periode in 2013.

Deze evolutie is hoofdzakelijk het gevolg van de in 2013 gerealiseerde investeringen in het Knauf Shopping Center Pommerloch (€ 3.300 duizend) (6 maand in 2014) en 6 maand inkomsten uit Hornbach (€ 862 duizend) of in totaal € 4.162 duizend.

De verkoop van de panden Pasteur, Mercure, Delta BP (Santenrozen), een gedeelte van Vierwinden, Meer en Lusambostraat had een negatieve impact op de huurinkomsten van € 864 duizend.

Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten toe met 9,5% of € 1.017 duizend (vnl. Schmiede & The Crescent) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (excl. huurkortingen).

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is licht afgenomen tot 5,03 jaar in vergelijking met 5,23 jaar eind 2013.

De bruto huurrendementen zijn vergelijkbaar met deze van eind 2013 en bedragen 7,28% (eind 2013: 7,31%) op basis van de reële waarde en 7,15% (eind 2013: 7,18%) op basis van de investeringswaarde.

De reële waarde¹ van de directe vastgoedportefeuille bedraagt € 709 miljoen eind juni 2014 t.o.v. € 718 miljoen eind december 2013.

De daling wordt verklaard door de verkoop van het gebouw gelegen in de Louizalaan 66 (Brussel) in het eerste trimester van 2013 (€ -8,2 miljoen) en de verkoop van het logistieke pand gelegen te Meer (€ -1,7 miljoen).

Het **netto resultaat**, aandeel groep bedraagt € 13,5 miljoen eind juni 2014 t.o.v. € 13 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 2,73 eind juni 2014 tegenover € 2,63 eind juni 2013. Deze stijging is vnl. het gevolg van de hogere huurinkomsten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, gecompenseerd door een negatieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva.

Het **netto courant resultaat** van het eerste semester bedraagt € 12,5 miljoen (hetzij € 2,52 per aandeel), in vergelijking met een netto courant resultaat van € 10,3 miljoen (hetzij € 2,08 per aandeel) voor de vergelijkbare periode vorig jaar. Deze stijging is vnl. het gevolg van de hogere huurinkomsten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

Het **financieel resultaat** over het eerste semester 2014 bedraagt € - 7,6 miljoen in vergelijking met € - 4,4 miljoen voor dezelfde periode in 2013 en werd tevens negatief beïnvloed door reële waarde aanpassingen op financiële activa en passiva voor € -314 duizend in vergelijking met € 808 duizend voor dezelfde periode vorig jaar. De funding cost is gestegen

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

Hornbach Bertrange, Luxemburg



tot 3,67% als gevolg van meer opgenomen vast rentende kredieten en de verleden jaar uitgegeven publieke en private obligatieleningen.

Op het einde van het eerste semester van het boekjaar 2014 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 324,2 miljoen (2013: € 335,3 miljoen). De daling is toe te schrijven aan de betaling van het dividend over 2013, gecompenseerd door het gerealiseerde globaal resultaat over de eerste zes maanden in 2014.

Eind juni 2014 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel € 65,6 (31/12/13: € 67,9). Eind juni 2014 bedroeg de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate € 81,75 hetzij 24,6% hoger dan de intrinsieke waarde. Het netto actief per aandeel excl. de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA) stijgt eveneens en bedraagt € 71 eind juni 2014 in vergelijking met € 68,5 eind juni 2013.

De schuldgraad is nagenoeg identiek met eind 2013 en bedraagt 53,8% (53,53% eind 2013).

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate, die gehouden werd op maandag 19 mei 2014 heeft het voorstel van de statutaire zaakvoerder goedgekeurd om over het boekjaar 2013 een dividend uit te keren van € 4,50 (netto € 3,375) voor alle aandelen die bestonden voor de publieke kapitaalverhoging. Dit dividend is samengesteld uit een dividend van bruto € 2,14 (coupon nr. 16), op 4 juni 2013 (na beursluiting) onthecht van de Bestaande Aandelen voor de kapitaalverhoging, die het recht vertegenwoordigt op het prorata dividend voor het boekjaar 2013, berekend pro rata temporis voor de periode tussen 1 januari 2013 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, zijnde 25 juni 2013, en een dividend van bruto € 2,36 (coupon nr. 17), dat het dividend vertegenwoordigt voor de periode na de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen en 31 december 2013.

3 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/14-30/06/14

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het eerste halfjaar van 2014.

4 CORPORATE GOVERNANCE

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate van 19 mei 2014 heeft de uitgiftevoorwaarde 6.3. van de private uitgifte van een obligatielening van € 20 miljoen en de uitgiftevoorwaarden 7.2 en 20.6 van het gesyndiceerd krediet van € 22.500.000 goedgekeurd.

De buitengewone algemene vergadering die aansluitend werd gehouden, heeft de hernieuwing van de machtigingen aan de zaakvoerder inzake verwerving en vervreemding van eigen aandelen goedgekeurd.

Naar aanleiding van de implementering van de Europese Richtlijn "Alternative Investment Fund Managers » (AIFM) in de Belgische wetgeving zijn de Vastgoedbevals onderworpen aan nieuwe verplichtingen.

Rekening houdend met het operationeel karakter van de huidige vastgoedactiviteiten van bevals werd op 30 juni 2014 een nieuwe wet gepubliceerd die het statuut van "Gereguleerde vastgoedvennootschap" (GVV) invoert en de vastgoedbevals de mogelijkheid biedt om dit nieuwe statuut aan te nemen. Ter uitvoering van deze wet werd een Koninklijk Besluit gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 juli jongstleden.

De Vastgoedbevals dienen vooralsnog binnen de vier maanden volgend op de publicatie van voormeld Koninklijk Besluit een keuze te maken: ofwel hun erkenning als AIF en als investeringsvennootschap aan te vragen, ofwel voor te stellen aan hun aandeelhouders om het GVV-statuut aan te nemen en hun goedkeuring te vragen voor de omvorming van vastgoedbeval naar GVV.

Wijziging van de samenstelling van de raad van bestuur

Op de jaarvergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Management NV gehouden op 19 mei jl. werden de hierna vermelde bestuurders (her)benoemd:

Voor een duur van 4 jaar, d.i. tot de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018:

- 1 Luc Bertrand (voorzitter)
- 2 Jan Suykens
- 3 Jean-Louis Appelmans (afgevaardigd bestuurder)
- 4 Michel Van Geyte
- 5 Michel Eeckhout, onafhankelijk bestuurder
- 6 Mark Leysen, onafhankelijk bestuurder
- 7 Eric Van Dyck, onafhankelijk bestuurder

Voor een duur van 3 jaar, d.i. tot de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2017:

8 Guy van Wymersch-Moons

Voor een duur van 1 jaar, d.i. tot de jaarvergadering in 2015:

9 Thierry Rousselle

5 OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In de periode 01/01/14-30/06/14 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

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

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

7 INKOOP/VERKOOP EIGEN AANDELEN

In de periode 01/01/14-30/06/14 heeft Leasinvest Real Estate geen eigen aandelen ingekocht, noch verkocht. Het totaal aantal uitgegeven aandelen bedraagt 4.938.870 en stemt bijgevolg overeen met het aantal genoteerde aandelen.

8 VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR

Er wordt verwacht dat buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen er een beter netto resultaat en een beter netto courant resultaat zal gerealiseerd worden dan in 2013.

Montimmo avenue Monterey, Luxemburg



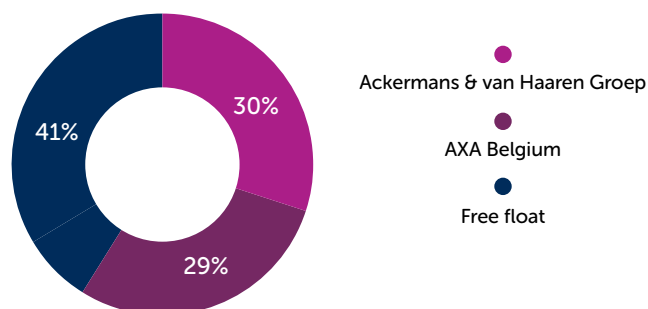
Leasinvest Real Estate op de beurs

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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

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

AANTAL GENOTEERDE AANDELEN (4.938.870)¹



KERNCIJFERS

	30/06/2014	31/12/2013
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Marktkapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	404,5	363,5
Free float (%)	41,00%	41,00%
Slotkoers (€) (1)	81,75	73,60
Hoogste koers (€) (09/06/2014) (1)	84,50	80,52
Laagste koers (€) (30/01/2014) (1)	73,00	65,15
Gemiddeld maandelijks volume (#) (1)	44.397	33.347
Velociteit (%) (1) (2)	10,97%	8,96%
Free float velociteit (%) (1) (3)	26,31%	21,86%
Premie obs slotkoers vs NAV (reële waarde)	24,80%	7,50%

¹ De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/2013 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/2014 over een periode van 6 maanden.

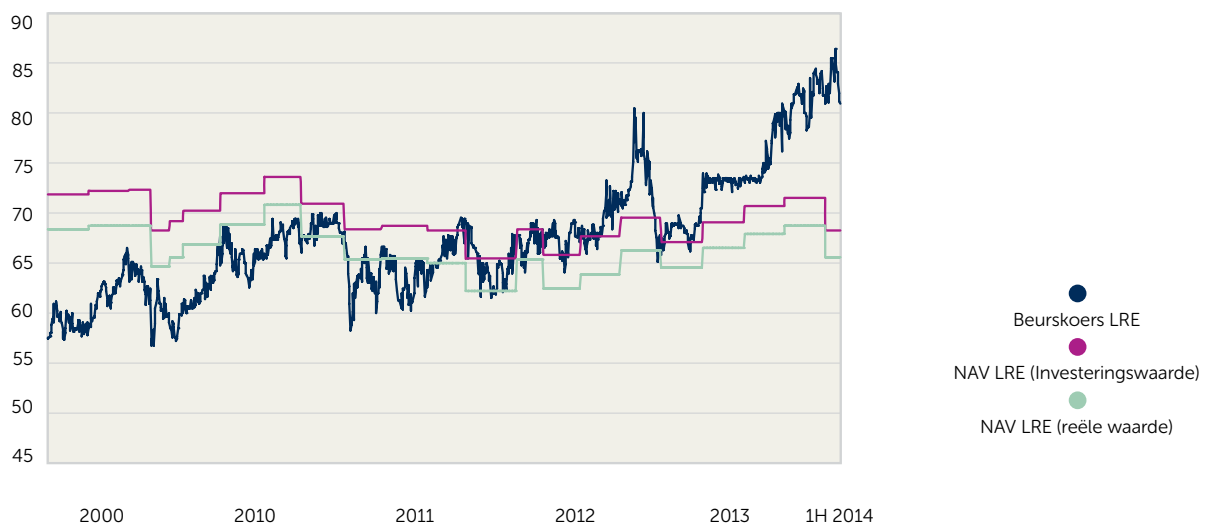
² Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

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

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



AGIO/DISAGIO KOERS LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS NETTO-ACTIEFWAARDE



In de het tweede trimester van 2014 zette de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate een mooie stijging neer om € 84,5 te bereiken als hoogste koers begin juni. De premie t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) nam toe van +7,5% op 31/12/13 naar +24,8% op 30/06/14.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2014 nam substantieel toe en bedroeg 44.397 aandelen (31/12/13: 33.347). De hogere velociteit of omloopsnelheid voor 6 maanden (10,97% over eerste helft 2014) wordt voornamelijk verklaard door het effectief hogere transactie volume weliswaar nog steeds relatief beperkt door de geringe free float van het aandeel (41,0%). Indien we enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen bedraagt de free float velociteit voor zes maanden 26,31% over de eerste helft van 2014.

Vastgoedverslag

VASTGOEDMARKT OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2014¹

De kantorenmarkt in Luxemburg

De kantorenmarkt in Luxemburg omvat op heden ongeveer 3,49 miljoen m², met inbegrip van de periferie. De CBD (central business district) en Kirchberg, de 2 referentie business districten, maken hiervan samen 49% uit. De grootste groei kwam echter van de gedecentraliseerde en perifere districten, bij gebrek aan betaalbare grond in de business districten.

De evolutie van de voorraad wordt gekenmerkt door een evenwichtige groei sinds 2008 (3,7% gemiddeld per jaar). Evenwel kunnen weinig van deze projecten als speculatief beschouwd worden. In de eerste helft van 2014, zijn +/- 23.000 m² opgeleverd en toegevoegd aan de kantorenvoorraad (de grootste opleveringen zijn Findel Golf Office Park F6 en AIRE). Dankzij een sterke vraag heeft de leegstand zijn daling sinds 2009 verder gezet, tot 5,1% op heden. CBD (2,9%) en Kirchberg (2,1%) hebben de laagste leegstandsgraden, wat een potentiële spanning doet veronderstellen tussen vraag en aanbod.

De verhuurmarkt

De huidige take-up bedraagt 67.300 m², opnieuw zeer vergelijkbaar met dezelfde periode van vorig jaar (67.000 m²). De stabiliteit en veerkracht van de Luxemburgse kantorenmarkt zijn hierdoor nogmaals bevestigd.

Het is ongewoon dat de CBD slechts 4e noteert in deze ranking met 8,5%. Kirchberg, Airport en Station zijn de drie winnende submarkten met cumulatief 56% van de take-up. De gedecentraliseerde (exclusief Airport) en perifere districten bereikten samen een relatief laag percentage van die take-up met 22%. Het Airport district registreerde een uitzonderlijk aandeel in deze take-up, nl. 16%. Dit bevestigt de uitstekende positionering als een aantrekkelijke gecentraliseerde submarkt dankzij de betere bereikbaarheid.

De prime rents noteren in de meeste districten een stabiele tot opwaartse trend. Door het aanhoudend gebrek aan nieuwe kwalitatieve ontwikkelingen zijn de prime rents in de CBD toegenomen tot 45 €/m²/maand sinds 2013, wat een aanzienlijke stijging is. In Q4 2015 wordt in de CBD ons kantoorproject Royal20 gelegen aan de Boulevard Royal op-

geleverd. In het Stationsdistrict zijn de prime rents ook toegenomen over het voorbije jaar van 30 tot 33 €/m²/maand.

80% van de verhuringen betreft echter minder dan 500 m² (gemiddeld 483 m², 21% lager dan in 2013). Grote transacties (>2.500 m²) blijven relatief schaars op de Luxemburgse kantorenmarkt.

De dominante positie van de sector van banken en financiële diensten is hierbij nogmaals bevestigd (30,1% van de take-up). De transportsector vertegenwoordigde eveneens een significant deel van de take-up (7,3%).

De verhuring van 8.843 m² aan de Europese Investeringsbank in de President building op Kirchberg was de grootste transactie in het eerste halfjaar. Geen enkele andere transactie overschreed de drempel van 5.000 m². Airport noteerde 3 grote deals voor een totaal van 7.421 m² (Deloitte, Cargo-lux en Northern Trust).

De investeringsmarkt

Het investeringsvolume voor het eerste halfjaar van 2014 bedraagt € 427 miljoen, ongeveer in lijn met 2013 waar € 946 miljoen genoteerd werd, hetzij een record in 6 jaar. Sinds het hoogste niveau van 6,00% van 2009 tot 2011 is de prime yield van de CBD nog aangescherpt tot 5,20%.

Het grootste investeringsvolume betreft kantoren (98%). Investeerders zijn meer en meer op zoek naar opportunistische deals met aantrekkelijke yields. Een van de grote transacties was de acquisitie door AXA Belgium van de Galerie Kons (kantoren/retail/residentieel) in het stationsdistrict voor € 150 miljoen. Op basis hiervan kunnen we stellen dat het investeringsvolume in 2014 op zijn minst vergelijkbaar zal zijn met dat van 2013. Duitse investeerders zijn het actiefst op deze markt met 67%, gevolgd door de Belgische met 13% (bron: JLL).

¹ Bron: Cushman & Wakefield



De retailmarkt in Luxemburg

De verhuurmarkt

De verhuuractiviteit was goed, met een totaal take-up volume dat hoger lag dan in 2013, ondanks het gebrek aan nieuwe ontwikkelingen. Het beschikbaar aanbod was goed, gedeeltelijk te wijten aan beschikbare ruimte die op de markt kwam ingevolge het faillissement van FCPE en de terugtrekking van een aantal internationale merken met het oog op het minimaliseren van hun globale geconsolideerde kosten, ondanks sterke omzetcijfers. Het waren evenwel alleen de beste straten die vraag aantrokken, met nu ook kortere wachtlijsten.

In het eerste halfjaar noteren we een take-up die toeneemt met 9%. De leegstand blijft beperkt op de beste locaties waar een sterke vraag heerst. Er zijn evenwel nog altijd verschillen in huurprijzen tussen verschillende delen van dezelfde regio, met de Grand Rue als goed voorbeeld. De meest opmerkelijke verhuurtransacties waren de opening van Butlers, Hifi International, la Boutique du Coiffeur en Sergent Major, terwijl Carrefour in Esch-sur-Alzette een opmerkelijke nieuwkomer was op de markt.

Het project Royal Hamilius zal naar verwachting 15.000 m² aan moderne shopping center ruimte toevoegen aan de stad in 2017, maar voor dit jaar zijn geen opleveringen meer gepland. Er wordt echter wel gestart met de bouw van een klein retailpark, Borders (7.500 m²) in Schenghen, terwijl de volgende twee jaar ook het Auchan Kirchberg shopping center zijn huurdersmix zal herorganiseren om meer high-end retailers onder te brengen.

De investeringsmarkt

De investeringsmarkt wordt gekenmerkt door schaarse en opportunistische transacties en wordt over het algemeen gecontroleerd door welstellende privé Luxemburgers, wat geleid heeft tot een beperkt aantal referentiedeals. Nochtans is er beschikbaar kapitaal in handen van institutionele investeerders en is er een belangrijke toename in interesse van privé investeerders en welstellende individuen, die in het bijzonder actief zijn aan uitzonderlijk competitieve prijzen. Bankfinanciering blijft evenwel nagenoeg onbestaande voor speculatieve projecten.

De rentevoeten bereiken nu een recordlaagte en de prime yields zullen wellicht niet verder dalen in 2014. Er is op heden een sterke vraag naar retailobjecten gezien het gebrek aan opportuniteiten en de vraag van huurders. Verder verbe-

tert de economische situatie in de eurozone en zal de take-up dit jaar wellicht 25.000 m² overschrijden.

De kantorenmarkt in België

De verhuurmarkt

De publieke sector was de voornaamste driver met 185.434 m² take-up in Q2, goed voor nagenoeg 75% van alle activiteit. Twee noemenswaardige deals waren 50.000 m² voorverhuurd aan de Vlaamse Gemeenschap in Meander/Tour&Taxis (Brussel Noord) en een nieuwe verhuuring van 35.000 m² aan Actiris in de Astro Tower, eveneens in de Brusselse CBD. Ondanks een positieve economische groei blijft de vraag van bedrijven beperkt omdat het reduceren van operationele kosten en het doen toenemen van efficiëntie prevaleren. Ondanks het feit dat Brussel de hoofdstad van Europa is, heeft de stad de laatste jaren niet veel nieuwe bedrijven aangetrokken.

De schaarste aan A-gebouwen en een beperkte bouwactiviteit hebben geleid tot dalende leegstandsgraden in de meest gegeerde locaties, met niveaus tussen 4 en 6% in de meeste CBD zones zoals het Brussels Pentagon en de EU districten. In tegenstelling hiermee blijven de leegstandsgraden in de buitenrand waar een overaanbod aan minder kwalitatieve gebouwen heerst, vrij hoog, hetzij op heden 22,2%. Veel eigenaars zullen ertoe gedwongen worden om oude, inefficiënte gebouwen te converteren naar andere bestemmingen, indien mogelijk.

De investeringsmarkt

België heeft een hoge toename in investeringen genoteerd in het tweede kwartaal van 2014 met € 824,1 miljoen aan transacties, hetzij het grootste volume sinds Q1 2011. Twee transacties bedroegen meer dan 80% van de totale investeringen in dit kwartaal. De grootste transactie was de acquisitie door ATP van de North Galaxy in het Brusselse CBD, voor een bedrag van € 475 miljoen voor 118.918 m², gevolgd door de acquisitie door AG Real Estate van Kievit I in Antwerpen voor € 195 miljoen. Topruimte in centrale locaties blijft het meest populair inzake investeringen, voornamelijk Brusselse CBD locaties.

Terwijl een langere periode van economische stabiliteit nodig is opdat het ondernemersvertrouwen zou toenemen, hebben een aantal grote huurtransacties van de publieke



sector en een sterke investeringsactiviteit geleid tot positievere vooruitzichten voor de Belgische kantorenmarkt. Gezien het belang aan efficiëntie van de werkplek nog aan belang wint, zal de oudere voorraad heel moeilijk te verhuren zijn, zeker in buitenstedelijke gebieden. Een beperkte ontwikkelingsactiviteit over de laatste jaren zou kunnen resulteren in een structurele schaarste aan top kantoorruimte in de komende jaren.

De retailmarkt in België

De verhuurmarkt

Baanwinkels en top shopping centers worden nu makkelijker verhuurd dan winkelstraten. Wat het aanbod betreft, is de bouw van Docks Brussel gestart in Q2 en de opening ervan wordt verwacht in 2016, hetzij het enige van de grotere projecten dat zal worden opgeleverd. De grote geplande shopping centers Uplace en Neo-Europea hebben te kampen gehad met juridische blokkades en hebben vertraging opgelopen.

De investeringsmarkt

De investeringsactiviteit in het tweede kwartaal was licht hoger dan over de vorige drie maanden, met ongeveer € 113 miljoen aan verhandelde retailobjecten. De activiteit op de retailmarkt werd voornamelijk gedreven door een reeks kleinere deals in winkelstraten en baanwinkels; er zitten grotere en middelgrote transacties in de pipeline, maar beslissingen duren langer. De grootste transactie van het kwartaal was de acquisitie van het Carrefour center in Evere (Brussel) door Teychené van Redevco voor +/- € 25 miljoen. De prime yields bleven nagenoeg ongewijzigd aan 4,35% in de topwinkelstraten van Brussel en Antwerpen; investeringen beneden € 10 miljoen kunnen resulteren in scherpere yields (min +/- 50 tot 100 basispunten).

Ondanks aarzelende tekenen van stabilisatie en toename van retailverkopen, blijft de markt van winkelstraten onder druk, en de tophuren zouden licht kunnen dalen in het tweede halfjaar, terwijl die van shopping centers en baanwinkels wellicht op niveau zullen blijven. Gedragen door grote transacties die in de pipeline zitten, zal de activiteit op de investeringsmarkt wellicht verbeteren.

De logistieke en semi-industriële markt in België

De Belgische industriële markt heeft nog eens een positief kwartaal genoteerd met goede take-up niveaus gedragen door verschillende middelgrote tot grote verhuurtransacties. Terwijl de bescheiden groei verwacht wordt stabiel te blijven over moderate 2014 en 2015, blijven ontwikkelaars erg voorzichtig. Investeerders investeren graag in industrieel vastgoed, voornamelijk in logistieke hotspots langs de as Brussel-Antwerpen, maar een klein aanbod aan topruimte beperkt deze activiteit.

De verhuurmarkt

Er is dit kwartaal een belangrijke shift in focus geregistreerd, met een substantiële toename van de vraag voor grotere ruimten. De take-up werd gedomineerd door grote en middelgrote transacties, waaronder de verhuring aan Neovia Logistics van 19,500 m² en aan Sonoco van 14,000 m² in Park de Hulst in Willebroek (as Brussel-Antwerpen). Terwijl de gebruikers nog altijd moderne gebouwen in Antwerpen en langs de as Brussel-Antwerpen verkiezen, zouden Limburg-Luik langzamerhand terug in de picture moeten komen voor diegenen die grote distributiecentra zoeken.

Grote logistieke ruimten zijn zeer beperkt en met weinig ontwikkelingen aan de horizon, waardoor de leegstandsgraden gradueel verder zouden moeten dalen. De prime rents zullen wellicht wat toenemen naar het eind van het jaar toe.

De investeringsmarkt

De investeringsactiviteit bedroeg € 90 miljoen in Q2, een verbetering tegenover Q1 maar nog altijd beperkt door een gebrek aan goed gelegen top logistieke ruimten in de markt. De activiteit werd gedomineerd door kleinere deals. Een stabiele markt heeft geleid tot een verdere daling van de prime yields, gedaald met 5 basispunten in dit kwartaal.

Gezien de Belgische economie begint te stabiliseren en consumentenbestedingen hoog blijven, is de focus van gebruikers geëvolueerd van KMO panden naar grotere industriële panden. Een grote vraag naar dit type van vastgoed samen met een gebrek aan een ontwikkelingspipeline zou de prime rents lichtjes moeten doen stijgen in de komende maanden, voornamelijk in de voorkeurlocaties zoals de as Brussel-Antwerpen.

SAMENSTELLING & ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Indeling volgens geografische ligging België - Groothertogdom Luxemburg

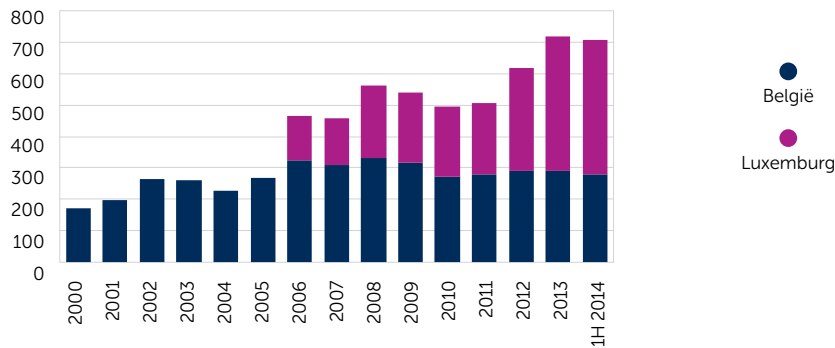
	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (%) (RW)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement RW (%)	Huurrendement IW (%)	Bezettingsgraad (%)	Duration
Groothertogdom Luxemburg	408,63	414,75	57,7	29,0	7,09	6,99	98,97	5,29
België	275,94	282,29	38,9	20,9	7,56	7,39	92,55	4,63
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	684,57	697,04	96,6	49,9	7,28	7,15	96,32	5,03
België	1,79	1,99	0,3	0,2				
Activa bestemd voor verkoop	1,79	1,99	0,3	0,2				
Projecten Luxemburg	22,43	23,02	3,2					
Totaal vastgoedbeleggingen	708,79	722,05	100,0	50,2				

Indeling volgens type vastgoed

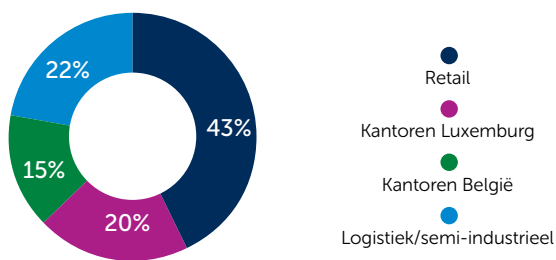
	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (%) (RW)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement RW (%)	Huurrendement IW (%)	Bezettingsgraad (%)	Duration
Kantoren								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	118,11	121,07	17	8,07	6,83	6,67	96,2	2,00
Kantoren Brussel	84,51	86,63	12	6,80	8,05	7,85	82,4	2,70
Kantoren rest van België	26,20	26,85	4	2,32	8,85	8,64	100,0	2,90
Totaal kantoren	228,82	234,55	32	17,19	7,51	7,33	91,2	2,41
Logistiek/Semi-industrieel								
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	19,940	20,43	3	1,50	7,52	7,34	100,0	3,90
Logistiek/Semi-industrieel België	132,66	135,42	19	9,58	7,22	7,07	97,2	6,40
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	152,60	155,85	22	11,08	7,26	7,11	97,5	6,06
Retail								
Retail Groothertogdom Luxemburg	270,58	273,25	38	19,41	7,17	7,10	100,0	6,60
Retail België	32,57	33,39	5	2,17	6,66	6,50	100,0	3,80
Totaal retail	303,15	306,64	43	21,58	7,12	7,04	100,0	6,32
Vastgoedbeleggingen	684,57	697,04	97	49,85	7,28	7,15	96,32	5,03
Activa bestemd voor verkoop (BE)	1,79	1,99	0	0,18				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	686,36	699,03	97	50,03				
Projecten Groothertogdom Luxemburg	22,43	23,02	3					
Totaal vastgoedbeleggingen	708,79	722,05	100					



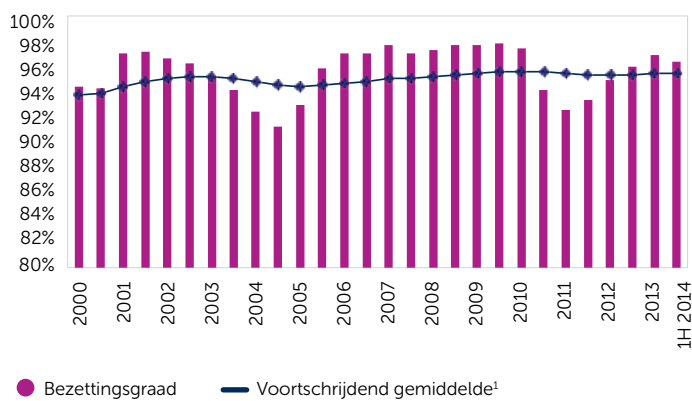
Evolutie van de vastgoedportefeuille o.b.v. de reële waarde



Aard van de activa

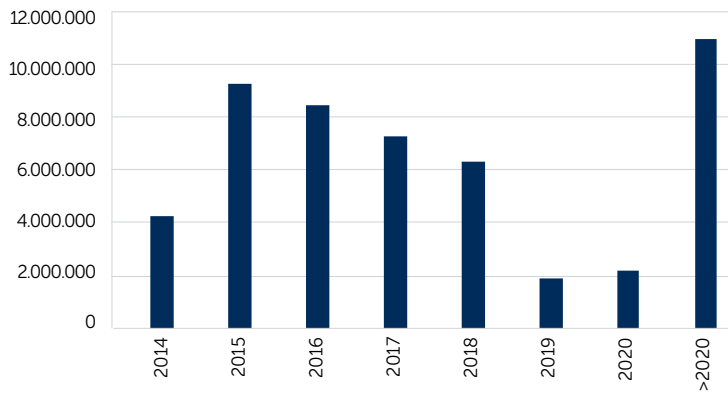


Bezettingsgraad

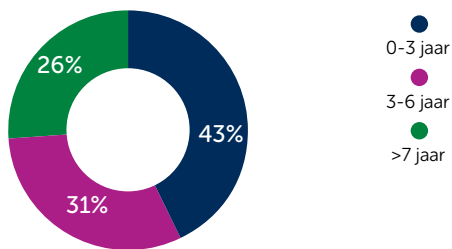


(1) Een voortschrijdend gemiddelde is een type gemiddelde waarde gebaseerd op een weging van de actuele bezettingsgraad en de voorgaande bezettingsgraden.

Huurbreaks (eerste opzegmogelijkheid)



Contractueel verzekerde huurinkomsten



Type huurders





SCHATTINGSVERSLAG¹

ACTUALISATIE OP 30 JUNI 2014 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate CVA op 30 juni 2014 over te maken.

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

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

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

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen, Meer en Tongeren) en het Groot-Hertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 4,91% (respectievelijk 10,77% en 1,03% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad² van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 92,68% (respectievelijk 92,98% en 92,48% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).
4. In Q1 2014 werd het kantoorgebouw met een winkel ge-

lijkvloer op de Louizalaan 66 te Brussel verkocht voor een geschatte netto waarde van € 8.200.000.

5. In Q1 2014 werd het pand in Meer (Dobla) verkocht voor een geschatte netto waarde van € 1.630.000.
6. In Q4 2013 werd in Bertrange een Hornbach winkel aangekocht voor een geschatte netto waarde van € 25.460.000.
7. In Q3 2013 werd een gebouw verkocht namelijk het semi-industrieel pand Satenrozen met een geschatte netto waarde van € 2.180.000, en werd één gebouw aangekocht namelijk het .schoppingcenter Knauf te Pommerloch, met een geschatte netto waarde van € 97.170.000.
8. In Q2 2013 werden de laatste etages van het gebouw Mercure verkocht.

Wij hebben op 30 juni 2014 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate CVA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Associés en door Stadim geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 722.050.000 (zevenhonderd tweeëntwintig miljoen en vijftigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 284.290.000 en € 437.760.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 708.790.000 (zevenhonderd en acht miljoen zeven honderd negentigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 277.730.000 en € 431.060.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten) in termen van de investeringswaarde 6,93% (respectievelijk 7,40% en 6,62% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,06% (respectievelijk 7,58% en 6,73% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

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

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

Wim OTTEVAERE
Associate
Valuation & Advisory

Koen NEVENS
Managing Partner

In naam van Cushman & Wakefield

Verkorte financiële staten

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 21 augustus 2014.

Het jaarverslag van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van Leasinvest Real Estate. De verkorte financiële staten hebben het onderwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht door de commissaris.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1.000)	30/06/2014 6 maanden	30/06/2013 6 maanden
(+) Huurinkomsten	25.223	20.828
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	25.223	20.828
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	38	80
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.703	1.776
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.703	-1.776
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-773	-828
VASTGOEDRESULTAAT	24.487	20.080
(-) Technische kosten	-637	-605
(-) Commerciële kosten	-180	-527
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-142	-88
(-) Beheerskosten vastgoed	-2.020	-1.706
(-) Andere vastgoedkosten	-201	-245
VASTGOEDKOSTEN	-3.180	-3.171
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.307	16.909
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1.303	-1.103
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-113	-167
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.891	15.639
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.767	1.114
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-431	756
OPERATIONEEL RESULTAAT	21.227	17.509
(+) Financiële inkomsten	553	290
(-) Netto intrestkosten	-6.940	-4.824
(-) Andere financiële kosten	-862	-738
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-314	808
FINANCIEEL RESULTAAT	-7.563	-4.463
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.664	13.046
(+/-) Vennootschapsbelasting	-190	-76
(+/-) Exittaks	0	0
BELASTINGEN	-190	-76
NETTO RESULTAAT	13.474	12.970



ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1.000)	30/06/2014	30/06/2013
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	151	233
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-11.089	6.777
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	6.584	321
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	-4.354	7.331
Minderheidsbelangen	0	0
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	-4.354	7.331
GLBAAL RESULTAAT	9.120	20.301
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-1	0
Globaal resultaat – aandeel Groep	9.121	20.301
NETTO RESULTAAT	13.474	12.970
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.767	1.114
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-431	756
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-314	808
NETTO COURANT RESULTAAT	12.452	10.292
RESULTATEN PER AANDEEL (in €)	30/06/14	30/06/13
	(6 maanden)	(6 maanden)
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep	1,85	4,11
Globaal resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep	1,85	4,11
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep	2,73	2,63
Netto resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep	2,73	2,63
Netto courant resultaat per aandeel	2,52	2,08

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1.000)	30/06/2014	31/12/2013
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	764.944	757.058
Immateriële vaste activa	15	1
Vastgoedbeleggingen	689.109	690.191
Andere materiële vaste activa	1.110	1.140
Financiële vaste activa	56.810	47.827
Handelsvorderingen en andere vaste activa	17.900	17.899
II. VLOTTENDE ACTIVA	14.368	20.809
Activa bestemd voor verkoop	1.809	10.144
Financiële vlottende activa	0	0
Handelsvorderingen	7.223	5.427
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.037	1.197
Kas en kasequivalenten	2.644	2.254
Overlopende rekeningen	1.655	1.787
TOTAAL ACTIVA	779.312	777.867
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	324.211	335.335
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	324.208	335.331
Kapitaal	54.315	54.315
Uitgiftepremies	121.091	121.091
Reserves	135.327	132.997
Nettoresultaat van het boekjaar	13.475	26.928
II. MINDERHEIDSBELANGEN	3	4
VERPLICHTINGEN	455.101	442.532
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	310.964	301.299
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	282.744	282.731
- Kredietinstellingen	184.149	186.776
- Andere	98.595	95.955
Andere langlopende financiële verplichtingen	28.220	18.568
Andere langlopende verplichtingen	0	0
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	144.137	141.233
Voorzieningen		
Kortlopende financiële schulden	127.347	125.058
- Kredietinstellingen	37.612	25.099
- Andere	89.735	99.959
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.946	6.077
- Exit taks		
- Andere	5.946	6.077
Andere kortlopende verplichtingen	2.362	2.203
Overlopende rekeningen	8.482	7.895
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	779.312	777.867

The Crescent Anderlecht, België



GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in € 1.000)	30/06/14 (6 maanden)	30/06/13 (6 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	2.254	2.436
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	19.143	14.774
Nettoresultaat	13.474	12.970
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	6.730	1.927
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	209	83
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	39	37
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	0	0
- Belastingen	190	76
- Betaalde belastingen	-20,3	-30
Andere niet-kas elementen	1.039	-1.215
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	431	-756
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)	0	0
- Spreiding van gratuiteiten (+/-)	294	350
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	314	-808
- Overige transacties van niet courante aard		0
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	5.482	3.059
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-1.767	-1.114
Ontvangen dividenden	0	0
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	7.249	4.173
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-1.061	-123
Beweging van de activa	-1.504	-715
-Andere vaste activa		-24
- Financieel vlottende activa		0
- Handelsvorderingen	-1.796	-128
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	160	22
- Overlopende rekeningen	132	-585
Beweging van verplichtingen	443	592
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-131	-640
- Belastingen	-170	0
- Andere kortlopende verplichtingen	160	250
- Overlopende rekeningen	584	982



GECONSOLIDEERDE KASTROOMTABEL (VERVOLG)

(in € 1.000)	30/06/14 (6 maanden)	30/06/13 (6 maanden)
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.136	13.706
Investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-145	-2.079
Projectontwikkelingen	-1.151	-762
Financiële vaste activa	-23	-7.729
Activa bestemd voor verkoop	-1.450	0
Desinvesteringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.598	2.333
Activa bestemd voor verkoop	10.307	21.943
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-27.889	-29.202
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	1.407	-65.574
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		
Ontvangen dividenden		0
Ontvangen financiële opbrengsten	256	290
Betaalde financiële kosten	-7.800	-5.939
Verandering in andere verplichtingen	-1.510	0
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-1.510	0
Verandering in eigen vermogen		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)		60.655
Wijziging in de reserves (kosten kapitaalverhoging)		-979
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen		0
Dividend van het vorige boekjaar	-20.242	-17.656
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	2.644	1.714



GECONSOLIDEERDE STAAT VAN WIJZIGINGEN IN KAPITAAL EN RESERVES

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)
Balans volgens IFRS op 31/12/2013	54.315	121.091	5.431	39.837	-8.230
Globaal resultaat voor de periode					152
Transferten					
Uitgifte van aandelen door kapitaalverhoging in speciën					
Dividenden aan aandeelhouders					
Balans volgens IFRS op 30/06/2014	54.315	121.091	5.431	39.837	-8.078

Eind juni 2014 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 324,2 miljoen (31/12/13: € 335,3 miljoen) of € 65,6 per aandeel (2013: € 67,9).

De daling van het eigen vermogen in vergelijking met eind 2013 is toe te schrijven aan het dividend (-€ 20,2 miljoen), gecompenseerd door de evolutie van het globaal resultaat dat € 9 miljoen bedraagt eind juni 2014.

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 2013. Er zijn een aantal nieuwe standaarden en interpretaties sinds januari 2014 in voege. Geen van deze nieuwe standaarden hebben een impact gehad op de geconsolideerde tussentijdse financiële halfjaarrekeningen.

Gewijzigde IFRS standaarden:

- IFRS 10 Consolidatie
- IFRS 11 Samenwerkingsverbanden
- IFRS 12 Toelichting op gehouden belangen

Bovenstaande standaarden hadden geen impact op de halfjaarlijkse verkorte financiële staten eind juni 2014.



Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
-15.300	-11	5.958	105.313	26.928	335.331	3	335.334
-11.091		6.585		13.474	9.119	0	9.119
			26.928	-26.928	0		0
				-20.243	-20.243		-20.243
-26.391	-11	12.542	132.241	-6.769	324.208	3	324.211



2 Segmentrapportering

Verkorte geconsolideerde winst- & verliesrekening (geografisch)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13
(+) Huurinkomsten	10.977	10.958	14.246	9.870			25.223	20.828
(+) Terugneming overgedragen en verdiscon- teerde huren							0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten							0	0
NETTO HUURRESULTAAT	10.977	10.958	14.246	9.870	0	0	25.223	20.828
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	27	80	10	0			37	80
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuur- de gebouwen	1.667	1.739	36	37			1.703	1.776
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedra- gen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.667	-1.739	-36	-37			-1.703	-1.776
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-731	-810	-42	-18			-773	-828
VASTGOEDRESULTAAT	10.273	10.228	14.213	9.852	0	0	24.486	20.080
(-) Technische kosten	-588	-527	-49	-78			-637	-605
(-) Commerciële kosten	-89	-518	-91	-9			-180	-527
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-124	-67	-17	-21			-141	-88
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.863 ⁽¹⁾	-1.633	-157	-73			-2.020	-1.706
(-) Andere vastgoedkosten	-124	-191	-76	-54			-201	-245
VASTGOEDKOSTEN	-2.789	-2.936	-389	-235	0	0	-3.179	-3.171
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.484	7.292	13.824	9.617	0	0	21.307	16.909
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-921	-829	-382	-274		0	-1.303	-1.103
(+/-) Andere operationele kosten en opbreng- sten	-40	-112	-73	-56	0	0	-113	-167
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.522	6.351	13.368	9.287	0	0	19.891	15.638
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.767	474	0	640			1.767	
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed- beleggingen	-1.133	439	702	317			-431	756
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.156	7.264	14.071	10.245	0	0	21.227	16.395
(+) Financiële opbrengsten					553	14	553	14
(-) Interestkosten					-6.940	-390	-6.940	-390
(-) Andere financiële kosten					-862	-126	-862	-126
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa					-314	2.334	-314	2.334
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	-7.562	-4.049	-7.562	-4.049
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.156	7.264	14.071	10.245	-7.562	-4.049	13.665	12.346
(+/-) Vennootschapsbelasting					-190	-191	-190	-191
(+/-) Exit taks					0	0	0	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	-190	-191	-190	-191
NETTO RESULTAAT	7.156	7.264	14.071	10.245	-7.752	-4.240	13.475	12.155
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							-1	2
Aandeelhouders van de groep							13.475	12.153

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 2014 (€ 1,6 miljoen) heeft € 919 duizend betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.



Verkorte geconsolideerde balans (geografisch)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/14	31/12/13	30/06/14	31/12/13	30/06/14	31/12/13	30/06/14	31/12/13
ACTIVA								
Immateriële vaste activa	15	1	0	0			15	1
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	258.051	260.926	431.058	429.265			689.109	690.191
Activa bestemd voor verkoop	1.809	10.144		0			1.809	10.144
Overige activa	79.968	71.593	8.411	5.939			88.379	77.532
ACTIVA PER SEGMENT	339.843	342.664	439.469	435.204	0	0	779.312	777.868
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					282.744	189.100	282.744	189.100
Kortlopende financiële schulden					127.347	109.735	127.347	109.735
Overige verplichtingen					45.011	38.363	45.011	38.363
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	0	0	0	0	455.102	337.198	455.102	337.198
EIGEN VERMOGEN							324.210	256.010

Segmentatie per type gebouw (voornaamste kerncijfers)

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

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

(in € 1.000)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13
Huurinkomsten	9.742	9.375	5.758	4.904	9.682	5.912	25.182	20.191
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	251.278	262.249	154.390	156.350	303.150	179.490	708.818	598.089
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	257.570	269.021	157.840	160.010	306.640	182.240	722.050	611.271
Rendement (in reële waarde)	7,51%	7,53%	7,26%	7,28%	7,12%	7,21%	7,28%	7,36%
Rendement (in investeringswaarde)	7,33%	7,35%	7,11%	7,12%	7,04%	7,10%	7,15%	7,20%
Bezettingsgraad	91,20%	93,00%	97,50%	95,99%	100%	100%	96,32%	95,92%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	2,4	3,2	6,1	5,7	6,3	4,7	5,0	4,4

3 Netto huurresultaat

(in € 1.000)	30/06/2014	30/06/2013
Huurinkomsten		
Huur	24.849	20.541
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-294	-350
Huurvoordelen (incentives)	0	-8
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	41	25
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	627	620
TOTAAL	25.223	20.828
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	25.223	20.828

De huurinkomsten van Leasinvest Real Estate zijn met **21,1%** (+ € 4.394 duizend) toegenomen en bedragen **€ 25.223 duizend** in vergelijking met € 20.828 duizend voor dezelfde periode in 2013.

Deze evolutie is hoofdzakelijk het gevolg van de in 2013 gerealiseerde **investeringen** in Knauf Shopping Center Pommerloch (€ 3.300 duizend) (6 maand in 2014) en 6 maand inkomsten uit Hornbach (€ 862 duizend) of in totaal **€ 4 162 duizend**. De **verkoop** van het pand Pasteur, Mercure, Delta BP (Satenrozen), een gedeelte van Vierwinden, Meer en Lusambostraat had een negatieve impact op de huurinkomsten van **€ 864 duizend**.

Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten toe met 9,5% of € 1.017 duizend (vnl. Schmiede & The Crescent) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. (excl. huurkortingen).

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten is licht afgenomen tot 5,03 jaar in vergelijking met 5,23 jaar eind 2013.

4 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

De reële waarde van de directe vastgoedportefeuille bedraagt € 708,8 miljoen eind juni 2014 t.o.v. € 718 miljoen eind december 2013. De daling wordt verklaard door de verkoop van het gebouw gelegen in de Louizalaan 66 in het eerste trimester van 2014 (boekwaarde: € 8,2 miljoen) en in het tweede trimester van 2014 het pand gelegen te Meer verhuurd aan Dobra (boekwaarde: € 1,7 miljoen eind 2013), welke voorgesteld waren onder de rubriek activa bestemd voor verkoop.

(in € 1.000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen	
	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
Saldo per einde van het vorige boekjaar	669.511	558.544	20.680	19.620
Investeringen	145	125.140	1.151	1.489
Desinvesteringen	0	-6.047	0	0
Verwervingen van vastgoed	0	0	0	0
Overdrachten van/(naar) andere posten	-1.783	-9.888	0	0
Spreiding van gratuiteiten	-289	-416	0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	-905	2.178	599	-429
Saldo per einde van het boekjaar	666.679	669.511	22.430	20.680
Vastgoedportefeuille	708.818	718.234		



Shopping center Knauf Pommerloch, Luxemburg



© www.detiffe.com

Totaal Vastgoedbeleggingen (1)		Vorderingen financiële leasing (2)		Totaal		Activa bestemd voor verkoop (3)	
30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
690.191	578.164	17.900	17.900	708.091	596.064	10.144	21.701
1.296	126.629	0	0	1.296	126.629	0	0
0	-6.047	0	0	0	-6.047	-9.988	-21.701
0	0	0	0	0	0		
-1.783	-9.888	0	0	-1.783	-9.888	1.783	9.888
-289	-416	0	0	-289	-416	-6	27
-306	1.749	0	0	-306	1.749	-125	229
689.110	690.191	17.900	17.900	707.009	708.091	1.808	10.144

Conform IFRS 5 (criteria voldaan) blijft enkel het overige pand te Meer als activa bestemd voor verkoop voorgesteld.

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

Activa klasse	Reële waarde 06/2014 (€ 000)	Waarderingstechniek	Belangrijkste inputs	Vork (ERV per maand)
Retail	303.150	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen ERV b. Yield	a. [€ 15,8/m ²] b. [6,7% -> 7,2%]
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	118.110	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen ERV b. Yield	a. [€ 26,7/m ²] b. [5,8% -> 7%]
Kantoren België	110.710	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. ERV b. Yield	a. [€ 10/m ² -> € 12/m ²] b. [7% -> 8%]
		Residuële waardering	a. ERV b. Yield c. Bouwkost	a. [€ 20/m ² -> € 20,5/m ²] b. [5,6%->5,7%] c. 1.650 €/m ²
Logistiek	134.700	DCF	a. Gemiddelde discontovoet b. Economische levensduur	a. 6,4% b. 20 jaar
Projecten Groothertogdom Luxemburg	22.439	DCF	a. Gemiddelde ERV b. Yield c. Bouwperiode	a. € 39/m ² b. 5,8% c. 15 maand
Totaal vastgoedbeleggingen	689.109			

De verwachte inflatie toegepast in de waarderingstechnieken bedraagt 1,4%.

Op basis van de balans eind juni 2014 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van € 9,6 miljoen op het netto resultaat en van € 1,94 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad en een toename van de schuldgraad met 0,67% (nl. van 53,80% tot 54,47%).

Op basis van dezelfde balans zou een daling van de gemiddelde ERV met 10% een impact hebben van ongeveer € 71 miljoen op het netto resultaat. De mogelijke invloed van de bouwkost op de reële waarde en het netto resultaat beschouwen we als minder significant.

4 Informatie betreffende de financiële schuld

(in € 1.000)	30/06/14	31/12/13
Langlopende financiële schulden	282.744	282.731
Kredietinstellingen	184.149	186.776
Andere	98.595	95.955
Andere leningen	98.406	95.767
Ontvangen huurwaarborgen	189	189
Kortlopende financiële schulden	127.347	125.058
Kredietinstellingen	37.612	25.099
Andere	89.735	99.959
Andere leningen	89.735	99.959
TOTAAL	410.091	407.789



De financiële schulden namen licht toe met € 2 302 duizend in vergelijking met eind 2013 en bedragen € 410 091 duizend. De toename is te wijten aan het betaalde dividend over 2013 en de voorziene niet betaalde interesten gecompenseerd door het netto resultaat en de gerealiseerde netto desinvesteringen.

De rubriek andere leningen voor € 98 406 duizend omvat de door Leasinvest in 2013 geplaatste obligatieleningen.

De kredietlijnen (excl. de € 95 miljoen obligatieleningen) bedragen eind juni 2014 € 448,7 miljoen wat identiek is met eind 2013.

De 'andere kortlopende financiële schulden' omvatten enkel het uitgegeven commercial paper op minder dan één jaar.

Rekening houdend met de indekkingspolitiek van de vennootschap zoals beschreven in de risicofactoren in het Jaarlijks Financieel Verslag, waarbij de vennootschap streeft naar een indekkingspercentage van 75%, bedraagt de fix ratio zijnde de verhouding vastrentende schuld vermeerderd met vlottende rente schuld die geruild werd naar vastrentende schuld dmv interest rate swaps 80%.

Eind van het eerste halfjaar van 2014 bedraagt het aandeel vastrentende kredieten 36% of € 150 miljoen van de totaal uitstaande financiële schuld van € 410 miljoen, in vergelijking met 0% eind 2012.

6 Berekening en verder toelichting bij de schuldgraad

Ingevolge artikel 54 van het KB van 7 december 2010 dient de openbare vastgoedbevak indien de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevatten, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare vastgoedbevak.

De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen.

Dit financieel plan werd opgesteld door de Raad van Bestuur van 21 augustus 2014 en nagezien door de commissaris die hier een bijzonder verslag voor heeft opgesteld.

De schuldgraad van Leasinvest Real Estate is gestegen boven de 50% sinds september 2013 en bedraagt eind juni 2014 53,80%.

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, netto resultaat per aandeel als het temperen van het liquiditeits – en solvabiliteitsrisico.

Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering éézijdig de schuldgraad te negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de schuldgraad van 53,80% eind juni 2014 heeft Leasinvest Real Estate een investeringspotentieel op basis van schuldfinanciering van € 249 miljoen zonder hierbij de schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 120 miljoen zonder de schuldgraad van 60% te overschrijden en € 21 miljoen zonder de schuldgraad van 55% te overschrijden.

Elk kwartaal wordt aan de Raad van Bestuur naar aanleiding van de voorstelling van het budget de projectie van de schuldgraad gemaakt in functie van de geschatte resultaten en de geplande aan- en verkopen.

Op basis van die elementen wordt een projectie gemaakt per einde 2014. Deze projectie houdt tevens rekening met mogelijke investeringstransacties. Daarnaast houden de projecties rekening met de verkoop van enkele kleinere panden. Rekening houdend met deze assumpties en het zich al dan niet concretiseren van de mogelijke investeringstransacties zoals hierboven vermeld zal de schuldgraad per einde december 2014 zich 53% à 55% bedragen, hetzij binnen de vork van 50%-55%

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

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

Bovendien kent de bezettingsgraad terug een stijgende tendens in 2013. Indien er zich toch substantiële waardedalingen zouden voordoen in een bepaalde activa klasse of in België die de schuldgraad boven 65% doen uitstijgen kan Leasinvest Real Estate overgaan tot het verkopen van een aantal van haar panden.

De Raad van Bestuur is dan ook van oordeel dat er geen bijkomende maatregelen nodig zijn teneinde te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zal uitstijgen. Het is de bedoeling om de schuldgraad rond 50%-55% te houden.

(in € 1.000)		Enkelvoudige balans	Geconsoli- deerde balans
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	=>	364.441	455.102
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	-	0	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-	28.191	28.220
F. Uitgestelde belastingen	-	0	0
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	-	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-	0	0
F. Overlopende rekeningen	-	5.509	8.482
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller):	=	330.741	418.400
Totale "Activa" van de balans	=>	591.881	779.312
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief		1.576	1.576
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer):	=	590.305	777.736
Schuldratio	:	56,03%	53,8%

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 en de private obligatielening een 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 3 geklassificeerd gezien we een CVA of een DVA berekenen op deze ontvangen waarderingen en dit op basis van gegevens die een benadering zijn van het kredietrisico.

De financiële leasing wordt gewaardeerd op basis van een discounted cash flow die rekening houdt met een geïndexeerde huurwaarde (2% index op een huurwaarde van ongeveer € 1,2 miljoen), een effectieve intrestvoet (3,7%) en de periode (25jaar).

Fair value disclosures:

(in € 1.000) per 30 juni 2014	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			689.109	689.109
Financiële vaste activa				
- Financiële activa	53.563	1.671		55.234
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroo- mindekking			1.522	1.522
- Afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstroo- mindekking			54	54
Vorderingen financiële leasing			17.899	17.899
Activa bestemd voor verkoop			1.809	1.809
Financiële vlottende activa		0		0
Handelsvorderingen		7.223		7.223
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1.037		1.037
Kas en kasequivalenten	2.644			2.644
Overlopende rekeningen		1.655		1.655
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			186.931	184.149
- Andere	77.813		20.657	98.595
Andere langlopende financiële verplichtingen				
- Afgeleide financiële instrumenten via resultatenrekening			1.208	1.208
- Afgeleide financiële instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			27.012	27.012
Kortlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			37.652	37.612
- Andere			89.735	89.735
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
- Exit taks	0	0		0
- Andere		5.946		5.946
Andere kortlopende verplichtingen		2.362		2.362
Overlopende rekeningen		8.482		8.482

(in € 1.000) per einde 2013	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			690.191	690.191
Financiële vaste activa				
- Financiële activa	41.056	6.144		47.200
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroo- mindekking			184	184
- Afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstrooimindekking			443	443
Vorderingen financiële leasing			17.899	17.899
Activa bestemd voor verkoop			10.144	10.144
Financiële vlottende activa		1		1
Handelsvorderingen		5.427		5.427
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1.253		1.197
Kas en kasequivalenten	2.254			2.254
Overlopende rekeningen		1.786		1.786
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			172.174	186.776
- Andere	76.500		19.866	95.955
Andere langlopende financiële verplichtingen				
- Afgeleide financiële instrumenten via resultatenrekening			2.315	2.315
- Afgeleide financiële instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			16.253	16.253
Kortlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			24.978	25.099
- Andere			99.959	99.959
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
- Exit taks	0	0		0
- Andere		6.077		6.077
Andere kortlopende verplichtingen		2.203		2.203
Overlopende rekeningen		7.896		7.896



8 Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/14-30/06/14

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het eerste halfjaar van 2014.

9 Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/14-30/06/14 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

10 Risico's en onzekerheden

Met betrekking tot de risico's en onzekerheden refereert het management naar het Jaarlijks Financieel Verslag van 2013 en meer bepaald naar p 6-19.



Verlag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS VAN LEASINVEST REAL ESTATE COMM. VA OVER HET BEPERKT NAZICHT VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2014

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte financiële toestand van het geconsolideerd geheel ("de balans") van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2014 nagekeken, alsook de bijhorende verkorte geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten inclusief de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en de geconsolideerde kasstroomtabel voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 779.312 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2014 van € 13.474 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten 2410 "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA's). Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten geen getrouw beeld geven van de financiële toestand van de Groep per 30 juni 2014, en van haar resultaat en kasstromen voor de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 22 augustus 2014

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

Pierre Vanderbeek
Vennoot



Shopping center Knauf Pommerloch, Luxemburg

Identiteitskaart

Leasinvest Real Estate

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

Financiële kalender

- 26/08/2014** Halfjaarlijks financieel verslag 2014
- 17/11/2014** Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2014)
- 19/02/2015** Bekendmaking jaarresultaten 2014 (31/12/2014)
- 31/03/2015** Jaarlijks financieel verslag 2014
- 18/05/2015** Jaarvergadering aandeelhouders
- 19/05/2015** Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2015)
- 25/05/2015** Betaalbaarstelling dividend
- 26/08/2015** Halfjaarlijks financieel verslag 2015
- 17/11/2015** Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2015)

Dit halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op www.leasinvest.be.
U kan een gedrukt 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