

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

Gereguleerde informatie

Onder embargo tot 26/08/2015 7.30u

2015

Bedrijfsprofiel

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels, kantoren en logistieke gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg, België en Zwitserland.

Op heden bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest € 748,5 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (60%), België (34%) en Zwitserland (6%). Leasinvest is bovendien de grootste vastgoedinvesteerder in Luxemburg.

De totale portefeuille is geïnvesteerd in retail (47%), kantoren (35%) en logistiek (18%).

De GW noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 420 miljoen (waarde 21 augustus 2015).

Verklaring overeenkomstig het GVV KB

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
Afgevaardigd bestuurder
Leasinvest Real Estate Management NV
Schermersstraat 42
BE-2000 Antwerpen
Statutaire zaakvoerder

Kerncijfers

KERNCIJFERS VASTGOEDPORTEFEUILLE ⁽¹⁾

	30/06/2015	30/06/2014
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) ⁽²⁾	748.498	708.818
Reële waarde vastgoedbeleggingen incl. part. Retail Estates (€ 1.000) ⁽²⁾	810.222	755.677
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) ⁽³⁾	762.650	722.050
Huurrendement obv reële waarde ^{(4) (5)}	7,26%	7,28%
Huurrendement obv investeringswaarde ^{(4) (5)}	7,13%	7,15%
Bezettingsgraad ^{(5) (6)}	99,04%	96,32%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	5,20	5,03

(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 30/06/2015.

(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

	30/06/2015	30/06/2014
Huurinkomsten (€ 1.000)	25.123	25.233
Netto huurresultaat per aandeel (€)	5,09	5,11
Netto courant resultaat (€ 1.000) ⁽¹⁾	11.105	12.452
Netto courant resultaat per aandeel (€) ⁽¹⁾	2,25	2,52
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	13.443	13.474
Netto resultaat aandeel groep per aandeel (€)	2,72	2,73
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000) ⁽²⁾	25.346	9.118
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel (€)	5,13	1,85

(1) Het netto courant resultaat bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (reële waarde aanpassingen).

(2) Toename te verklaren door positieve mark-to-markets op de derivaten.

KERNCIJFERS BALANS

	30/06/2015	31/12/2014
Netto actief aandeel groep (€ 1.000) ⁽¹⁾	339.312	336.410
Netto actief aandeel groep per aandeel ⁽¹⁾	68,7	68,1
Netto actief aandeel groep per aandeel obv investeringswaarde ⁽¹⁾	71,6	71,0
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA ⁽¹⁾⁽²⁾	75,6	75,5
Totaal activa (€ 1.000)	859.220	836.914
Financiële schuld	464.148	441.155
Financiële schuldgraad ⁽³⁾	55,52%	54,27%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	3	3,2
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen financiële instrumenten)	3,50%	3,63%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	6,50	6,13

(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 GW's en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Zij worden evenmin geauditeerd.

(3) Wettelijke ratio berekend volgens de regelgeving op de GW's.

BIJLAGE: KEY PERFORMANCE INDICATOREN VOLGENS HET EPRA REFERENTIESYSTEEM

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

Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA NETTO ACTIEF WAARDE (NAV) (X € 1.000) ⁽¹⁾

	30/06/2015	30/06/2014
NAV volgens de financiële staten	339.312	324.207
NAV per aandeel volgens de financiële staten (€)	68,7	65,6
Uit te sluiten		
(i) Netto verplichting reële waarde van de financiële instrumenten	34.157	26.644
EPRA NAV	373.469	350.851
Aantal aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
EPRA NAV per aandeel (€)	75,6	71,0

(1) Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com). De definities zijn in het Engels zoals origineel bepaald door EPRA. EPRA: European Property Research Association.

Inhoud

Verklaring verantwoordelijke personen

Kerncijfers

<u>Tussentijds beheersverslag</u>	<u>2</u>
Activiteitenverslag	2
Leasinvest Real Estate op de beurs	8
Vastgoedverslag	10
Marktinformatie	10
Detail vastgoedportefeuille	14
Schattingsverslag	18

Verkorte financiële staten 20

Verlag van de commissaris 39

Activiteitenverslag

HIGHLIGHTS EERSTE JAARHELFT 2015

Stijging van de bezettingsgraad tot 99,04% per eind juni 2015 in vergelijking met 96,32% eind 2014 ingevolge succesvolle verhuringen

Volledige verhuring voor einde renovatie van het gebouw Monnet en kantoorproject in opbouw Royal 20 verloopt volgens plan

Vergelijkbaar netto resultaat tov. dezelfde periode vorig jaar van € 13,4 miljoen eind juni 2015 (juni 2014: € 13,5 miljoen), hetzij per aandeel van € 2,73 eind juni 2014 naar € 2,72 eind juni 2015

Beperkte daling van het netto courant resultaat van € 12,50 miljoen eind juni 2014 naar € 11,10 miljoen eind juni 2015, hetzij van € 2,52 per aandeel eind juni 2014 naar € 2,23 per aandeel eind juni 2015

Bezettingsgraad

99,04%

Reële waarde vastgoedportefeuille

€ 748,5 miljoen

Huurrendement (reële waarde)

7,26%

Duration huurcontracten

5,20 jaar

PERIODE 01/01/2015- 30/06/2015

DESINVESTERINGEN

Verkoop Kiem in het Groothertogdom Luxemburg

Op 16 maart 2015 heeft Leasinvest Real Estate het kantoorgebouw Kiem gelegen aan de rue Kiem in Strassen in het Groothertogdom Luxemburg verkocht aan een privé-investerder voor een bedrag van € 6,3 miljoen (exclusief kosten)¹. Het gebouw omvat 1.700 m² en 50 parkeerplaatsen.

Het gebouw ligt op een periferische locatie en maakt deel uit van een complex van 3 gelijkaardige kantoorgebouwen gelegen tussen de route d'Arlon en de rue Kiem. Het gebouw was ondertussen nog maar voor 20% verhuurd en werd door zijn schaal als niet strategisch beschouwd.

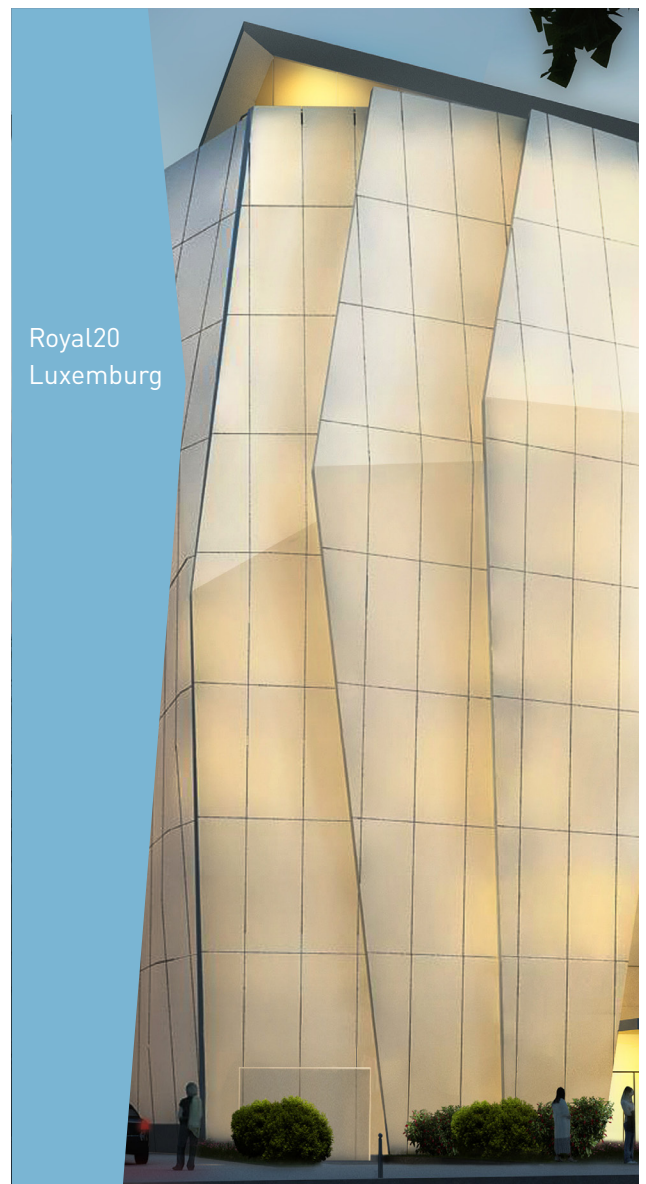
Verkoopovereenkomst voor het kantoorproject in opbouw Royal 20 in het Groothertogdom Luxemburg

Op 20 april 2015 heeft Leasinvest Real Estate, via haar 100% Luxemburgse dochteronderneming, Leasinvest Immo Lux, een verkoopovereenkomst op termijn afgesloten, die werd bevestigd via een notariële akte d.d. 18 mei 2015, onder voorbehoud van oplevering, afgesloten voor het kantoorproject in opbouw Royal20, gelegen aan de boulevard Royal in het centrum van de stad Luxemburg in het Groothertogdom Luxemburg, voor een bedrag van € 62,5 miljoen (exclusief BTW)¹. De koper is een fondsfonds, onder Luxemburgs recht, aangestuurd door Banque Privée Edmond de Rothschild (Europa). De verwachte finale oplevering van het kantoorgebouw en eigendomsoverdracht wordt verwacht in het tweede trimester van 2016. Eind 2014 werd een huurovereenkomst afgesloten met China Merchants Bank voor een vaste periode van 10 jaar.

Verkoop Fase 2 Canal Logistics Brussels

Zoals reeds gemeld in het persbericht betreffende de jaarresultaten 2014, gepubliceerd op 13 februari 2015, werd op 31 december 2014 een compromis getekend ivm de verkoop van fase 2 van het logistieke gebouw Canal Logistics te Nederover-Heembeek voor een bedrag van € 16,75 miljoen netto¹.

Op 29 juni 2015 werd hiervoor de akte verleden. Het gebouw omvat 20.664 m² aan opslagruimte en 1.250 m² kantoren en is zeer goed gelegen langs het kanaal Brussel-Charleroi, slechts 10 minuten verwijderd van het stadscentrum en van Brussels Airport.



¹ De overeengekomen waarde houdt rekening met de voorschriften van artikel 40 §1 van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot GWVSs.

ONTWIKKELINGEN

Uitbreiding van 6.800 m² voor SKF Logistics Services in Tongeren

Op verzoek van huurder SKF in Tongeren werd een nieuw logistiek magazijn met een oppervlakte van 6.800 m² opgetrokken op de SKF site.

SKF Logistics Services ondersteunt wereldwijd de gehele bevoorradings- en distributieketen van de SKF groep, producent en toonaangevend leverancier op vlak van rollagers, afdichtingen, mechatronica, diensten en smeersystemen. Het Europees distributiecentrum in Tongeren zorgt voor de verdeling van spare parts in de EMEA regio en is een belangrijke draaischijf binnen het performant transportnetwerk van SKF.

De huurovereenkomst voor dit nieuwe gebouw werd afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar die ingaat vanaf de datum van het proces-verbaal van voorlopige oplevering die voorzien is tegen uiterlijk 31/12/2015.

Start herontwikkeling Square de Meeûs in CBD van Brussel

Zoals reeds aangekondigd in het persbericht van 13/02/2015 betreffende de jaarresultaten 2014, is het gebouw Square de Meeûs gelegen in het central business district van Brussel vrijgekomen. Leasinvest maakt van deze opportuniteit gebruik om dit gebouw van 5.500 m² volledig herop te bouwen als Triple A building dat zal voldoen aan de hoogste kwaliteitsnormen inzake duurzaamheid en technologie. Dit gebouw met een unieke ligging, te midden van het Europees kwartier, zal in de markt geplaatst worden in 2017 waarbij het aanbod van nieuwe gebouwen beperkt zal zijn. De bouwvergunning voor dit project is in aanvraag.





Canal
Logistics
Brussels
België

VERHURINGEN

The Crescent Anderlecht: bezettingsgraad neemt toe tot meer dan 90%

Op 9 maart 2015 werd voor het gebouw The Crescent in Anderlecht een bijkomende dienstverleningsovereenkomst getekend, waardoor de bezettingsgraad van het gebouw ondertussen is toegenomen tot 90%. Door het hogere aantal gebruikers van de aangeboden diensten (catering, fitness, vergaderzalen) resulteert dit in een nog hogere financiële bezettingsgraad.

Monnet in Luxemburg reeds voor 100% verhuurd voor einde renovatie

Voor wat betreft het kantoorgebouw Monnet van 3.847 m² gelegen op de Kirchberg in het Groothertogdom Luxemburg werden nog 5 verhuringen afgesloten voor het einde van de renovatie van het gebouw, met ingangsdata tussen begin mei en oktober 2015.

Met China Merchants Bank, de toekomstige huurder van het kantoorproject Royal20 vanaf de oplevering van het gebouw in 2016, die in afwachting 1 verdieping in het gebouw Monnet betreft, is het gebouw nu reeds voor 100% verhuurd en overtreft hiermee ruimschoots onze doelstelling van eind 2015.

Nieuwe huurcontracten voor Canal Logistics Brussels Fase 1

Voor Fase 1 van het logistiek gebouw Canal Logistics gelegen te Neder-over-Heembeek langs het kanaal Brussel-Charleroi op slechts 10 minuten van het centrum van Brussels en van Brussels Airport, werden 2 nieuwe huurcontracten afgesloten ter vervanging van een huurovereenkomst die een einde neemt op 3/12/2015. Met deze nieuwe huurovereenkomsten blijft Canal Logistics Brussels Fase 1 zo goed als volledig verhuurd.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PERIODE 01/01/2015- 30/06/2015

Het tweede kwartaal van 2015 ligt voor Leasinvest Real Estate in lijn met de verwachtingen.

De huurinkomsten zijn ongeveer identiek met dezelfde periode vorig jaar en bedragen eind juni 2015 € 25.123 duizend in vergelijking met € 25.223 duizend eind juni 2014. Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten af met 3,80% of € 957 duizend in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (excl. huurkortingen). Deze daling wordt verklaard door de tijdelijke leegstand in het pand Monnet welke in renovatie is en Square de Meeus, waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning loopt in kader van de herontwikkeling.

De bruto huurrendementen zijn licht toegenomen in vergelijking met eind 2014 en bedragen 7,26% (eind 2014: 7,23%) op basis van de reële waarde en 7,13% (eind 2014: 7,10%) op basis van de investeringswaarde.

De bezettingsgraad¹ bedraagt 99,04% (eind 2014: 96,24%) een toename die verklaard wordt door de verkoop van Kiem en de hogere bezetting van The Crescent.

De reële waarde² van de directe vastgoedportefeuille is licht gedaald en bedraagt € 748,50 miljoen eind juni 2015 t.o.v. € 756,32 miljoen eind december 2014 door de gerealiseerde verkopen (boekwaarde € 22 miljoen), gecompenseerd door de evolutie van het portefeuilleresultaat (€ 8 miljoen inclusief wisselkoerseffect) en de gerealiseerde investeringen in voornamelijk Monnet en Royal 20 (€ 6 miljoen).

Het netto courant resultaat³ eind juni 2015 bedraagt € 11,1 miljoen (hetzij € 2,25 per aandeel), in vergelijking met een netto courant resultaat van € 12,45 miljoen (hetzij € 2,52 per aandeel) eind juni 2014. Deze daling is vnl. het gevolg van hogere vastgoedkosten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

Het netto resultaat, aandeel groep bedraagt € 13,44 miljoen eind juni 2015 t.o.v. € 13,47 miljoen eind juni 2014. In termen van netto resultaat per aandeel geeft deze verhouding € 2,72 eind juni 2015 tegenover € 2,73 eind juni 2014. Het nettore resultaat is bijgevolg vergelijkbaar.

De toename van de vastgoedkosten werd gecompenseerd door een hoger portefeuilleresultaat (voor wisselkoerseffecten van € 1,2 miljoen).

Het financieel resultaat bedraagt - € 13,37 miljoen eind juni 2015 in vergelijking met - € 7,56 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar. Deze evolutie wordt verklaard door de negatieve evolutie van de reële waarde van activa en passiva voornamelijk door het wisselkoers gedeelte van de cross currency swap (- € 5,99 miljoen). Dit effect wordt integraal gecompenseerd door een positief omrekeningsverschil op de panden in Zwitserland voor € 6 miljoen, voorgesteld onder portefeuilleresultaat zodat de impact op het netto courant resultaat nihil is.

De gemiddelde financieringskost daalde eind juni 2015 (3,5%). Eind juni 2015 bedraagt de schuldgraad 55,52% in vergelijking met 54,27% eind juni 2014.

Deze tijdelijke toename is te wijten aan de opbrengst van de verkoop van het gebouw Canal Logistics fase 2 voor € 16,75 miljoen eind juni 2015. De netto schuldgraad bedroeg 52,99%.

Op het einde van het tweede kwartaal van het boekjaar 2015 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 339,3 miljoen (2014: € 336,4 miljoen).

Eind juni 2015 bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 68,7 (31/12/14: € 68,1) en de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate € 79,88 hetzij 16,27% 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 € 75,6 eind juni 2015 in vergelijking met € 75,5 eind 2014.

¹ In de berekening van de bezettingsgraad worden de projecten in ontwikkeling niet opgenomen.

² Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

³ Het netto courant resultaat wordt berekend als het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat enerzijds en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen anderzijds.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/2015-30/06/2015

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het eerste halfjaar van 2015.

CORPORATE GOVERNANCE

Hernieuwing van het mandaat van de commissaris voor een periode van 3 jaar

De Algemene Vergadering heeft besloten, op voorstel van het auditcomité, om het mandaat van de commissaris ERNST & YOUNG BEDRIJFSREVISOREN – REVISEURS D'ENTREPRISES, met zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door dhr. Pierre Vanderbeek, te verlengen voor een periode van 3 jaar, d.i. voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017. Zijn mandaat komt ten einde na de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018. De jaarlijkse vergoeding van de commissaris voor de controle van de jaarrekening voor het boekjaar 2015 zal onder vergelijkbare voorwaarden bepaald worden, m.n. een bedrag van € 32.907 (excl. BTW).

Samenstelling van de raad van bestuur van de Zaakvoerder



Sonja Rottiers

Op het niveau van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, m.n. Leasinvest Real Estate Management NV, werd op 18 mei 2015, Mevr. Sonja Rottiers, CFO van AXA Belgium benoemd, als bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV (niet-uitvoerend bestuurder) en dit voor een duur van 2 jaar, dit is tot op de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2017. Zij zal tevens deel uitmaken van het auditcomité.

Op diezelfde datum kwam een einde aan het mandaat van de heer Thierry Rousselle (niet-uitvoerend bestuurder en lid van het auditcomité).

OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In de periode 01/01/2015-30/06/2015 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

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

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

INKOOP/VERKOOP EIGEN AANDELEN

In de periode 01/01/2015-30/06/2015 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.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR

Behoudens uitzonderlijke omstandigheden en nieuwe investeringen verwacht de vennootschap een lager netto resultaat en netto courant resultaat te realiseren in 2015 dan in 2014 door de invloed van de geplande herontwikkelingen van Monnet en Square de Meeûs op de huurevolutie. Niettegenstaande deze evolutie verwacht de vennootschap het dividend over 2015 minimaal op hetzelfde niveau te behouden.

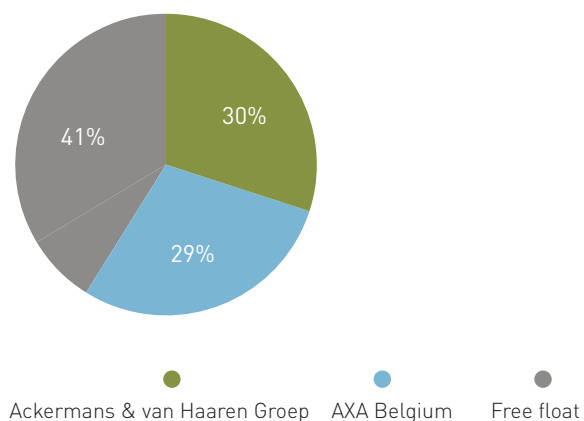
Leasinvest Real Estate op de beurs

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 openbare GVV en houdt 100% aan van de aandelen van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV.

AANTAL GENOTEERDE AANDELEN (4.938.870)



KERNCIJFERS

	30/06/2015	30/06/2014
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Marktkapitalisatie o.b.v. slotkoers (€ miljoen)	394,5	404,5
Free float (%)	41,00%	41,00%
Slotkoers (€) (1)	79,88	81,75
Hoogste koers (€) (1)	97,85	84,50
Laagste koers (€) (1)	79,40	73,00
Gemiddeld maandelijks volume (#) (1)	40.685	44.397
Velociteit (%) (1) (2)	9,89%	10,97%
Free float velociteit (%) (1) (3)	24,11%	26,31%
Premie o.b.v. slotkoers vs NAV (reële waarde)	16,27%	24,80%

(1) De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/2014 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/2015 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 -ACTIEF WAARDE



In het eerste halfjaar van 2015 zette de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate de stijging genoteerd sinds begin 2014 verder om een absoluut record te bereiken met € 97,85 eind februari, gevolgd door een daling eind april tot de laagste koers van € 79,40, onder invloed van stijgende rentevoeten en de onzekerheid op de financiële markten ivm een mogelijke Grexit. De premie t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) nam af van +34,5% op 31/12/2014 tot +16,27% op 30/06/2015.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2015 nam licht af en bedroeg 40.685 aandelen (31/12/2014: 44.397). De lagere velociteit of omloopsnelheid voor 6 maanden (9,89% over eerste helft 2015) wordt voornamelijk verklaard door het licht lagere transactievolume dat eveneens relatief beperkt is 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 24,11% over de eerste helft van 2015.

Vastgoedverslag

VASTGOEDMARKT OVER HET EERSTE HALF- JAAR VAN 2015

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

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Investeringsmarkt

Kantorenmarkt: sterke en stabiele markt

De investeringen in kantoren waren stabiel, ondersteund door de lage aangeboden rentevoeten in Luxemburg en de liquide top-markt. De kantoorsector in het bijzonder is een aantrekkelijke optie voor buitenlandse en lokale investeerders alhoewel de activiteit nog steeds gedreven wordt door topproducten in de beste markten. De ruimere beschikbaarheid van financiering zou echter de interesse in secundaire activa of die met een hoger risico moeten helpen aanscherpen in de toekomst. De ondersteunde activiteit in 2015 heeft bijgedragen tot een langzame daling van de toprendementen in de belangrijkste sub-markten van Luxemburg met 5,10% voor de CBD en 6% voor Kirchberg. Het Y-T-D investeringsvolume bereikt € 466 miljoen, hetzij 46% hoger dan een jaar geleden. 38% van het volume in H1 2015 betrof kantoren, 4% retail en 58% mixed (Royal Hamilius).

Traditionele lange termijn-investeerders in de Luxemburgse kantorenmarkt hebben nu af te rekenen met internationale fondsen die een strategie hanteren die meer opportunistisch of op toegevoegde waarde / topinvesteringen gericht is. De herkomst van de investeerders is daarom meer gediversifieerd dan ooit: terwijl Belgische, Duitse en lokale investeerders over het algemeen het gros van de transacties realiseren, heeft het Midden-Oosten voor 58% bijgedragen aan het Y-T-D volume met het enorm belangrijke financieringsakkoord voor Royal Hamilius, en de VS voor 15%, wat wellicht nog zal worden uitgebreid. Belgische investeerders droegen bij voor slechts 5% vs. 34% in 2014 en lokale investeerders vertegenwoordigden een aandeel van 22%.

Als we de pipeline aan transacties bekijken, zal 2015 wel-

licht het beste jaar sinds 2007 zijn voor vastgoedinvesteringen in Luxemburg, met een haalbare target van € 1 miljard, vs. € 2.6 miljard in 2007. De pipeline aan speculatieve opleveringen op korte termijn is beperkt, waarbij slechts 23.000 m² zal opgeleverd worden in H2 2015 en slechts 64.000 m² in 2016.

Voor het kantoorproject Royal20 van Leasinvest Real Estate gelegen in de CBD aan de boulevard Royal in het centrum van de stad Luxemburg (sinds eind 2014 voor 10 jaar vast voor-verhuurd aan China Merchants Bank) werd op 20 april 2015 een verkoopovereenkomst op termijn afgesloten, onder voorbehoud van oplevering, voor een bedrag van € 62,5 miljoen (exclusief BTW) met een familiefonds, onder Luxemburgs recht, aangestuurd door Banque Privée Edmond de Rothschild (Europa). De verwachte finale oplevering van dit prestigieuze kantoorgebouw van de hand van de gerenommeerde Franse architect Christian de Portzamparc, en de eigendomsoverdracht wordt verwacht in het tweede trimester van 2016.

Retailmarkt: markt gedomineerd door lokale investeerders

De activiteit in de investeringsmarkt was beperkt, een verderzetting van de trend over de laatste 18 maanden. Het merendeel van de vraag wordt gegenereerd door lokale instellingen en verenigingen van privé investeerders, maar buitenlandse kopers blijven weg van de markt, voornamelijk omwille van het beperkte aanbod aan grotere activa of portefeuilles. Opportuniteiten van kleine of middelmatige omvang in winkelstraten en retailparken worden gedomineerd door zeer vermogende particulieren. De toprendementen bleven onveranderd in Q2, met rendementen voor topwinkelstraten die 4,75% bereikten op het einde van het kwartaal, die van shopping centers 5,50% en die voor retailparken 6,15%.

Verhuurmarkt

Kantorenmarkt: sterke activiteit met hoge vraag van bedrijven

De fundamenten in de Luxemburgse kantorenmarkt waren positief in de loop van H1 2015, met een aantal significante deals die de activiteit ondersteunden. De totale take-up in kantoren voor 2015 zal wellicht op basis van die deals records breken. Terwijl de top-huren over het algemeen sta-

biel zijn (CBD: € 45/m²/maand), zouden sommige centraal gelegen sub-markten – zoals Kirchberg (€ 33/m²/maand) – een stijging van de top-huren kunnen noteren tegen het eind van het jaar.

De Europese Commissie heeft eindelijk twee belangrijke transacties afgesloten in het Cloche d'Or district, die in totaal bijna 25.000 m² opgenomen ruimte vertegenwoordigen. Deze aanzienlijke deals zullen de totale take-up volumes voor het jaar op een recordhoogte brengen die elk vorig jaartotaal overstijgt. Daarbovenop zal de continue vraag van financiële instellingen en diensten aan bedrijven de activiteit vooruit stuw en het evenwicht in de markt helpen behouden. Door de deals van de Europese Commissie is de beschikbaarheid in Cloche d'Or substantieel gedaald (3,8%) en een ondersteunde vraag van andere types huurders heeft de neerwaartse druk op de leegstandsgraad in stand gehouden (CBD: 2,8% en Kirchberg zakte zelfs tot beneden 1%, nl. 0,9%). Bijgevolg wordt kwaliteitsruimte steeds schaarser, wat naar verwachting tot meer projectontwikkelingen zal leiden om te voldoen aan de vraag, waarbij de eventuele toename in leegstand onder controle zal blijven. We hebben dit ook duidelijk gemerkt met de bijzonder snelle verhuur van ons gebouw Monnet gelegen op de Kirchberg, dat reeds voor het einde van de renovatie voor 100% werd verhuurd.

Retailmarkt: stabiele markt op middellange termijn

De topwinkelstraten bleven een sterke vraag noteren van internationale luxe- en moderetailers die uitbreiden. De leegstand is er laag en de huren blijven ongewijzigd. Buiten deze toplocaties is de vraag selectiever en sommige districten ondervinden een continue neerwaartse druk op de huren. Aan de aanbodzijde is de verwachte pipeline aan shopping centers groot, maar de meeste van deze projecten moeten nog de nodige vergunningen ontvangen, en dit leidt tot onzekerheid over de opleveringsdata. Er worden geen significante opleveringen in retail verwacht in H2 2015. In 2016 wordt de oplevering verwacht van de vernieuwing van het Auchan Kirchberg shopping center, waar Leasinvest Real Estate 2.270 m² kantoorruimte bezit in het gebouw Kennedy) naar een luxe shopping bestemming, terwijl in 2017 de oplevering van de 16.000 m² van Royal Hamilius en de uitbreiding met 5.000 m² van City Concorde beide worden verwacht.

De indexen inzake consumentenvertrouwen en –bestedingen noteerden een marginale achteruitgang in Q2 ingevolge de impact van het strengere fiscale beleid, maar men verwacht dat die effecten enkel op korte termijn zullen spelen.

BELGIË

Investeringsmarkt

Kantorenmarkt: sterke markt met kans op aanscherping toprendementen

De investeringsmarkt in kantoren in België bleef ondersteund ondanks een temperende markt in andere regio's – waarbij kantoren nochtans de sterke prestatie van de retailmarkt niet konden evenaren. Er is een sterke interesse van internationale spelers in de Belgische markt – namelijk van Aziatische investeerders – zowel als van nationale instellingen en verzekeringsmaatschappijen. De sterke activiteit in de totale vastgoedmarkt heeft bijgedragen tot een lichte daling van de toprendementen in Q2 in de sub-segmenten Leopold district (6%), vijfhoek (6,10%) en periferie (8,5%). De toprendementen voor kernpanden met conventionele huurvoorwaarden in Brussel bleven onveranderd op 5,75% in de CBD. We zien toprendementen verder aanscherpen tot 5,5% op korte termijn.

Ook de gebouwen Montoyer 63 en Square de Meeûs van Leasinvest Real Estate, die volledig zullen worden heropgebouwd met als objectief een BREEAM 'excellent', zijn in het CBD district gelegen. De oplevering van Square de Meeûs en die van Montoyer 63 zijn beiden voorzien voor 2017.

Retailmarkt: topjaar dankzij megatransactie mbt Wijnegem en Waasland shopping centers

Met de verkoop van de Wijnegem en Waasland shopping centers bedraagt het investeringsvolume in retail voor 2015 reeds meer dan € 1,3 miljard, de sterkste prestatie ooit (met uitzondering van de verkoop van de GIB portefeuille aan Redevco in 2001). De volumes kregen ook een boost door het afronden van andere significante deals, met inbegrip van de verkoop van de Rockspring portefeuille van retailparken aan Retail Estates voor € 129 miljoen. Er is een sterke vraag van zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders voor retail activa, maar het gebrek aan grote shopping center activa en portefeuilles die te koop worden aangeboden houdt het inzetten van kapitaal door investeerders tegen. Er wordt verwacht dat dit verbetert in de komende maanden met het afronden van enkele belangrijke shopping center-portefeuille deals. Een toenemend aantal investeerders richt zich nu op baanwinkel-opportunities wat geleid heeft tot een toegenomen activiteit in dit marktsegment.

Logistiek en semi-industrieel: lage activiteit bij gebrek aan topproduct

Met iets minder dan € 22 miljoen omzet in Q2 2015 noteerde dit kwartaal één van de laagste investeringsvolumes in industrieel vastgoed sinds begin 2011. Terwijl de interesse van investeerders ongewijzigd bleef, heeft het bijna opdrogen van de markt door een gebrek aan topproducten veel van deze vraag onbeantwoord gelaten, met getemperde activiteitsniveaus tot gevolg.

Terwijl de traditionele logistieke 'hotspots' verwacht worden de voorkeur te blijven genieten – namelijk Antwerpen en de as Antwerpen-Brussel – zullen de regio's rond Limburg-Luik wellicht ook op de voorgrond treden voor grotere distributiecentra. Wat continue trends betreft die de markt vorm geven, zet de groeiende e-commerce industrie druk op de behoefte aan meer logistieke ruimtes en laadkades voor distributie.

Verhuurmarkt

Kantorenmarkt: leegstandsgraad zakt onder 10%

De take-up in Brussel gedurende Q2 eindigde net onder 62.000 m², een terugval tov het niveau in recente kwartalen. De verhuurmarkt daalde licht tov de stijging in het vorige kwartaal, ondersteund door onzekerheid over de toekomst van de euro. Bijgevolg daalde de vraag in Q2, met veel potentiële huurders die verhuisbeslissingen uitstelden tot de bedrijfsmarkt opnieuw aan zekerheid wint. De activiteit van het kwartaal omvatte deals van minder dan 5.000 m², met huurders gericht op de perifere markten van Brussels omwille van hun grotere beschikbaarheid aan ruimte. Niettegenstaande een getemperde vraag van potentiële huurders daalde de leegstandsgraad in Brussels over het kwartaal tot rond 9,80%, het laagste cijfers sinds 2013. Dit is echter voor een groot stuk te wijten aan de groeiende trend van het omvormen van oude kantoorgebouwen tot residenties (+/- 1 miljoen m² in de periode 2007-2017); de bevolking in Brussel is één van de snelst groeiende in Europa en de behoefte aan huisvesting, scholen en ouderlingentehuizen overstijgt de vraag naar kantoren.

De pipeline aan speculatieve ontwikkelingen blijft beperkt. Op 30/06/2015 is 454.000 m² in aanbouw of onder renovatie. 80% van dit volume is nieuwbouw en slechts 25% is speculatief. 77% van de speculatieve ontwikkelingen is gelegen in de CBD, waar ook de gebouwen Square de Meeûs en Montoyer 63 van Leasinvest Real Estate gelegen zijn die op heden volledig worden heropgebouwd met verwachte oplevering in 2017.

In H2 2015 zal 113.000 m² worden opgeleverd, waarvan slechts 37.000 m² speculatief. 2016 wordt nog een jaar met beperkte speculatieve opleveringen (+/- 50.658 m²) die op de markt komen, waarvan 50% in de vijfhoek, in grote tegenstelling met de belangrijke 228.000 m² niet-speculatieve opleveringen. De leegstand zal op de korte termijn daarom onvermijdelijk verder dalen, zeker wanneer de transacties die verwacht worden van de Europese Commissie zullen worden afgesloten. In de CBD zal de leegstandsgraad naar verwachting dalen tot een historisch laag niveau over 13 jaar van 5% (5,5% is nu beschikbaar, in vergelijking met 5,7% 3 maanden geleden en 6,2% vorig jaar).

In Brussel bleven de top-huren algemeen gezien gehandhaafd op € 275/m²/jaar, hetzij het niveau genoteerd op het Schumanplein in het Europees district. Nieuwe projecten in het Europees district worden verhuurd tussen € 245 en € 275/m²/jaar. Incentives in het Europees district en tot op zekere hoogte in de vijfhoek zijn minder generieus dan in 2014 met een tot twee maanden per jaar huur voor een 6/9-huurcontract (in vergelijking met een minimum van 2 maanden een jaar geleden).

De bedrijven zijn het meest actief op de Brusselse kantorenmarkt, met een bijdrage van 82% in 181 deals tot op heden.

Retailmarkt: vraag overtreft aanbod in de beste retailparken

Het huurderssentiment was onderdrukt in recente kwartalen, en dit wordt gereflecteerd in een relatief beperkt huuractiviteit en take up volumes. Het retailparkensegment presteerde beter in vorige kwartalen, maar de activiteit was merkbaar beperkter in Q2, hoofdzakelijk door een gebrek aan topvoorraad in de markt. De vraag overtreft nog steeds het aanbod in de beste retailparken, en de activiteit zou moeten toenemen naarmate meer ruimte beschikbaar wordt. Hetzelfde geldt voor het shopping center segment.

Logistiek en semi-industrieel: lage activiteit bij gebrek aan topproduct

De take-up in de industriële markt van België over Q2 2015 was laag, met bezorgdheid over de toekomst van de eurozone als temperende factor voor het bedrijfssentiment en de interesse van potentiële huurders in het nemen van verhuisbeslissingen terwijl er onzekerheid heerst. De top-huren bleven onveranderd over het kwartaal met getemperde voorwaarden.

Deals van gemiddelde omvang genoten de voorkeur met een serie transacties voor eigen rekening door KMO's. Het

aanhoudend gebrek aan moderne logistieke voorraad met grote vloeroppervlakten in de markt verhindert de verdere activiteit van gebruikers. Slechts een handvol deals betroffen ruimtes van meer dan 5.000 m², waaronder een verhuuring in onze state-of-the-art logistieke site Canal Logistics Brussels fase 1.

ZWITSERLAND (RETAILMARKT)

De Zwitserse economie ondervindt de impact van zowel de gematigde groei in de eurozone als de loskoppeling van de Zwitserse frank van de euro

De Zwitserse economie stagneerde eind 2014. De vertraging lijkt gedreven te worden door de gematigde economische activiteit in de belangrijkste exportmarkten van Zwitserland, in het bijzonder in Duitsland. Bij wijze van voorbeeld kwamen investeringen tot een halt in Q2 en de netto export werd negatief, met vooruitzichten die een stagnatie in economische activiteit op korte termijn aangeven. Positieve groei zou echter te gepasten tijde moeten herneemen, aangestuurd door de gezonde groei van consumtentuitgaven ingevolge een belangrijke netto migratie en een getemperde inflatoire druk.

De recente beslissing van de Zwitserse Nationale Bank inzake het loskoppelen van de koers van de Zwitserse frank tov van de euro heeft echter de economische vooruitzichten voor Zwitserland compleet gewijzigd en de laatste vooruitzichten van Seco tonen de verwachte negatieve impact van die beslissing op de globale Zwitserse economie aan.

Gedurende jaren was Zwitserland gekend als een haven voor veel retailers met dito ontwikkelingen. De laatste 12 maanden geven echter een ander beeld van de markt. Naast een grondige mutatie van de sector gedreven door het online shopping-gebeuren en een significante recessie in de lancering van nieuwe retailprojecten, was het belangrijkste gegeven voor retailers de sterke Zwitserse frank die druk zette op de verkoopprijzen en omzet. Al deze economische en structurele factoren hebben een directe impact gehad op de Zwitserse retail vastgoedmarkt, met veel onzekerheden voor investeerders en hun huurders.

In lijn met de kleine omvang van de Zwitserse vastgoedmarkt (in vergelijking met andere Europese markten), is de retail investeringsmarkt vrij beperkt. De meeste grote retailpanden zoals shoppingcenters zijn vaak eigendom van belangrijke Zwitserse retailers, zoals Coop en Migros, die niet geneigd zijn hun activa te verkopen en liever zelf eigenaar blijven van hun kernpanden. Historisch gezien zijn buitenlandse investeerders belangrijke spelers geweest op de investeringsmarkt, meer bepaald voor retailparken en panden op secundaire locaties. Ze hebben sterk bijgedragen tot de ontwikkeling van de retailmarkt in Zwitserland.

Een van de meest significante fenomenen in de ontwikkeling van de retailmarkt in Zwitserland over de laatste 10 jaar is de uitbreiding van dergelijke baanwinkel-retailers in verschillende locaties van het land. De meeste van hen concentreren zich rond kernlocaties in de periferie van stadscentra, waar ze makkelijk bereikbaar zijn met de auto. Het is belangrijk te noteren dat de grootste retailers in die sectoren de volgende zijn : meubelwinkels (Ikea, Pfister, Top Tip, Conforama, Interio, Micasa) en Doe-het-zelf (Hornbach, Coop Bau+Hobby, Jumbo, Migros Do It + Garden, Obi) merken; recente studies tonen aan dat de ontwikkeling van retailparken werd gedreven door de vestiging van dergelijke retailers op die locaties. Andere belangrijke huurders zijn retailers in voeding voor huisdieren (Fresnapf, Qualipet), sportartikelen (Ochsner Sport, Decathlon, SportXX, Athleticum) en electronica (Media Markt, Interdiscount, M-Electronics); deze merken zijn vertegenwoordigd in ongeveer 2/3 van de Zwitserse retailparken. We merken ook de toenemende aanwezigheid van hard discounters zoals Lidl en Aldi en fast-foodketens. Deze deelmarkt kent op heden de bijzondere situatie dat de vraag het aanbod overtreft, in het bijzonder op aantrekkelijke locaties zoals Genève en Vaud, waar Leasinvest Real Estate in november 2014 eigenaar is geworden van een volledig verhuurde retailportefeuille bestaande uit 2 retailpanden in belangrijke ontwikkelde retailparken in de regio's van Etoy (Littoral Park) en Villeneuve (Pré Neuf). Het derde pand is gelegen aan de hoofdwinkelstraat van Yverdon-les-Bains, de tweede belangrijkste stad in het kanton Vaud, langs het meer van Neuchâtel.

SAMENSTELLING & ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING BELGIË - GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG - ZWITSERLAND

	Reële waarde (€ mio)	Investe- rings- waarde (€ mio)	Aandeel in porte- feuille (%) (RW)	Contra- c- te huur (€ mio/ jaar)	Huurren- dement (RW) (%)	Huurren- dement (IW) (%)	Bezete- tings- graad (%)	Duration
Groothertogdom Luxemburg	386,6	392,1	51,6	27,18	7,03	6,93	99,67	5,74
België	238,1	243,5	31,8	18,77	7,88	7,70	97,91	4,20
Zwitserland	45,7	46,9	6,1	2,73	5,97	5,83	100,00	6,10
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	670,4	682,5	89,6	48,68	7,26	7,13	99,04	5,20
België	1,5	1,7	0,2	0,18				
Activa bestemd voor verkoop	1,5	1,7	0,2	0,18				
Projecten Luxemburg	64,9	66,6	8,7	3,58				
Projecten België	11,7	12,0	1,6	1,19				
Totaal vastgoedbeleggingen	748,5	762,7	100,0	53,63				

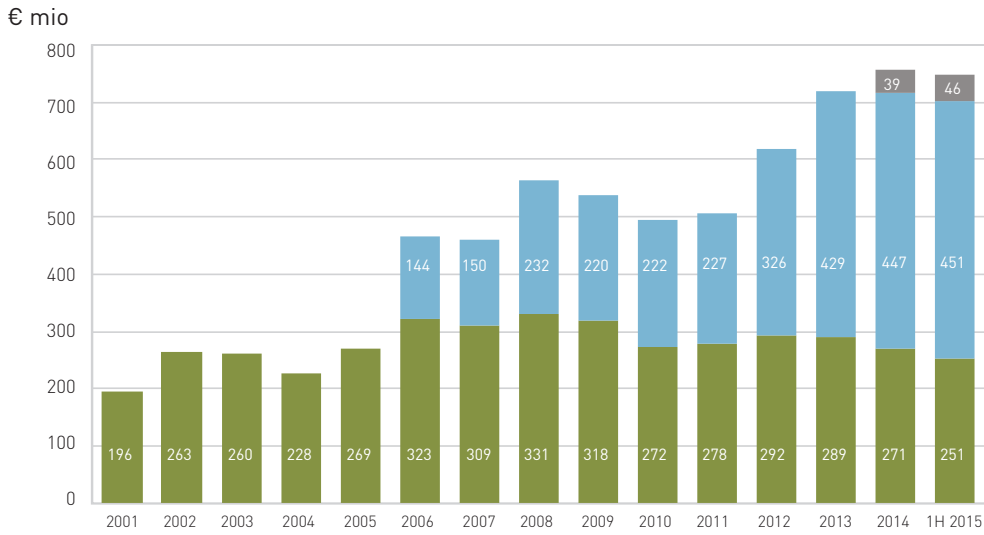
The Crescent
België

INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

	Reële waarde € mio)	Investerings- waarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille [%] (RW)	Contractuele huur (€ mio/ jaar)	Huurrendement (RW) [%]	Huurrendement (IW) [%]	Bezettings- graad [%]	Duration
Retail								
Retail Groothertogdom Luxemburg	272,43	275,08	36,4	19,43	7,13	7,06	99,7	6,50
Retail Zwitserland	45,70	46,85	6,1	2,73	5,98	5,83	100,0	6,10
Retail België	32,53	33,34	4,3	2,17	6,67	6,49	100,0	2,80
Totaal retail	350,66	355,27	46,8	24,33	6,94	6,85	99,74	6,16
Kantoren								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	94,49	96,86	12,6	6,22	6,58	6,42	99,6	3,70
Kantoren Brussel	66,35	68,01	8,9	5,60	8,44	8,23	96,4	2,00
Kantoren rest van België	23,78	24,37	3,2	2,35	9,86	9,62	100,0	1,90
Totaal kantoren	184,62	189,24	24,7	14,17	7,67	7,49	98,3	2,78
Logistiek/Semi-industrieel								
Logistiek/Semi-industrieel België	115,47	117,83	15,4	8,65	7,49	7,34	99,3	6,50
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	19,63	20,12	2,6	1,53	7,79	7,61	100,0	2,50
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	135,10	137,95	18,0	10,18	7,54	7,38	99,4	5,90
Vastgoedbeleggingen								
Activa bestemd voor verkoop	1,49	1,65	0,2	0,18				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	671,87	684,10	89,7	48,86	7,26	7,13	99,04	5,20
Projecten België								
Projecten België	11,69	11,98	1,6	1,19				
Projecten Groothertogdom Luxemburg								
Projecten Groothertogdom Luxemburg	64,94	66,57	8,7	3,58				
Totaal vastgoedbeleggingen	748,49	762,65	100	53,63				

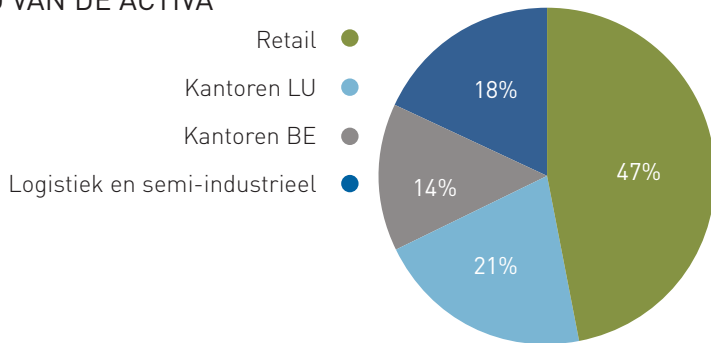
ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE

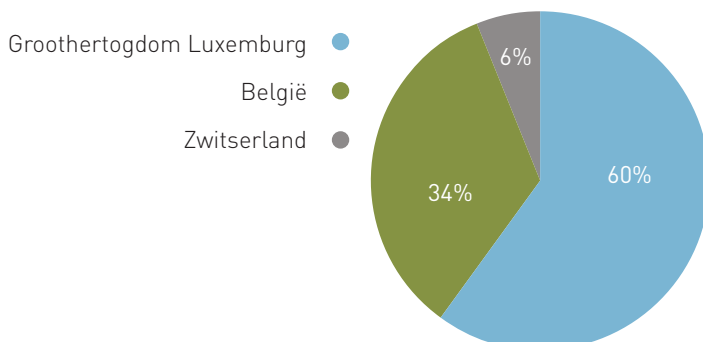


- Zwitserland
- Groothertogdom Luxemburg
- België

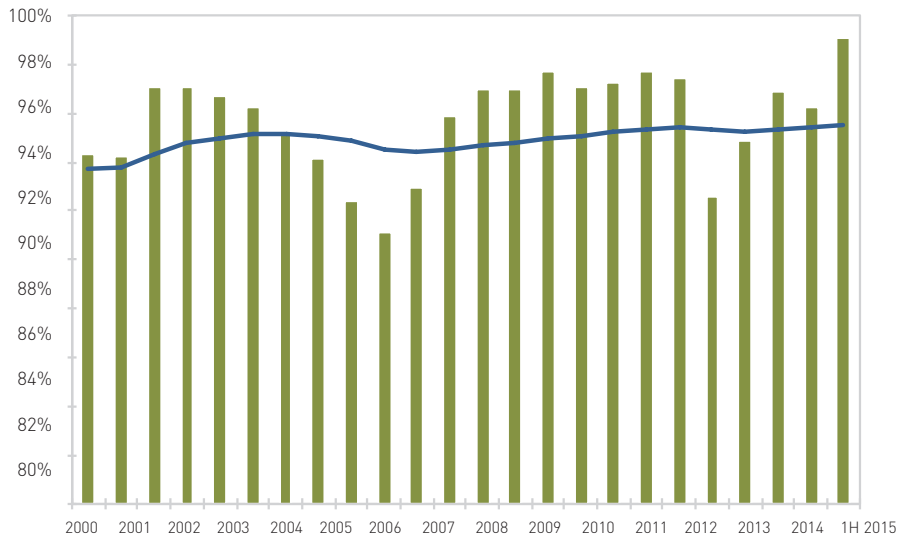
AARD VAN DE ACTIVA



GEOGRAFISCHE SPREIDING



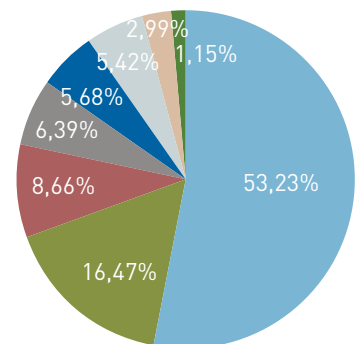
BEZETTINGSGRAAD



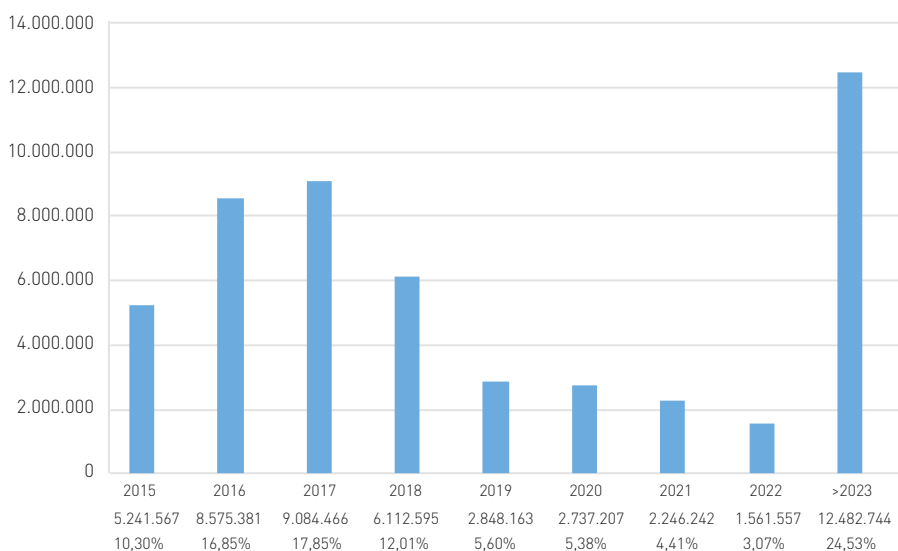
Bezettingsgraad ●
Voortschrijdend gemiddelde¹ ●

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

TYPE HUURDERS



HUURBREAKS (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



Detail & groothandel ●
Diensten ●
Financiële sector ●
Overheid & non-profit ●
Transport & distributie ●
Industrie ●
ICT ●
Medisch & farma ●

SCHATTINGSVERSLAG¹

ACTUALISATIE OP 30 JUNI 2015 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 2015 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), het Groot-hertogdom Luxemburg en Zwitserland.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 4,14% (respectievelijk 9,64%, 1,47% en -2,99% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad² van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 96,69% (respectievelijk 97,15%, 96,12% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille).

4. In Q2 2015 werd het gebouw Canal Logistics Brussels (fase 2) definitief verkocht via notariële akte voor een bedrag van € 16,75 miljoen netto. Het gebouw omvat 20.664 m² aan opslagruimte 1.250 m² kantoren.
5. In Q1 2015 werd het kantoorgebouw Kiem in Luxemburg verkocht voor een geschatte netto waarde van € 6.020.000.
6. In Q4 2014 werden drie winkels in Zwitserland gekocht voor een geschatte netto waarde van € 39.050.000.
7. In Q4 2014 werd het contract getekend voor het hele project R20 voor een vaste periode van 10 jaar.

Wij hebben op 30 juni 2015 voor het geheel van de gebouwen van Leasinvest Real Estate Comm.VA

1. een investeringswaarde bepaald van € 762.650.000 (zevenhonderd tweeënzestig miljoen zeshonderd vijftigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 257.170.000, € 458.630.000 en € 46.850.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 748.500.000 (zevenhonderd achtenveertig miljoen vijfhonderdduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 251.310.000, € 451.490.000 en € 45.700.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten) in termen van de investeringswaarde 7,03% (respectievelijk 7,83%, 6,71% en 5,83% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële 7,16% (respectievelijk 8,01%, 6,82% en 5,98% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille).

Jérôme LITS
Associate
Valuation & Advisory
In naam van Cushman & Wakefield

Koen NEVENS MRICS
Managing Partner
In naam van Cushman & Wakefield

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).

Tongeren
België



Verkorte financiële staten

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 19 augustus 2015.

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.

Yverdon-
les-bains
Zwitserland



VERKORTE GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1.000)	30/06/15	30/06/14
(+) Huurinkomsten	25.123	25.223
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-31	0
NETTO HUURRESULTAAT	25.092	25.223
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	50	38
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.577	1.703
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.577	-1.703
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-931	-773
VASTGOEDRESULTAAT	24.211	24.487
(-) Technische kosten	-981	-637
(-) Commerciële kosten	-344	-180
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-471	-142
(-) Beheerskosten vastgoed	-2.121	-2.020
(-) Andere vastgoedkosten	-309	-201
VASTGOEDKOSTEN	-4.226	-3.180
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.985	21.307
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1.239	-1.303
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-152	-113
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	18.594	19.891
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	456	1.767
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.041	-431
OPERATIONEEL RESULTAAT	27.091	21.227
(+) Financiële inkomsten	82	553
(-) Netto intrestkosten	-6.855	-6.940
(-) Andere financiële kosten	-607	-862
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.994	-314
FINANCIEEL RESULTAAT	-13.374	-7.563
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.717	13.664
(+/-) Vennootschapsbelasting	-274	-190
(+/-) Exittaks	0	0
BELASTINGEN	-274	-190
NETTO RESULTAAT	13.443	13.474

ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1.000)	30/06/15	30/06/14
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	156	151
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	8.762	-11.089
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	2.985	6.584
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	11.903	-4.354
Minderheidsbelangen	0	0
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	11.903	-4.354
GLOBAAL RESULTAAT	25.346	9.120
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1	-1
Globaal resultaat – aandeel Groep	25.345	9.121
NETTO RESULTAAT	13.443	13.474
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	456	1.767
- Uitgestelde belastingen	-165	
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.041	-431
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.994	-314
NETTO COURANT RESULTAAT EXCL. MTM	11.105	12.452
	30/06/15	30/06/14
Resultaten per aandeel (in €)	(6 maanden)	(6 maanden)
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep	5,13	1,85
Globaal resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep	5,13	1,85
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep	2,72	2,73
Netto resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep	2,72	2,73
Netto courant resultaat per aandeel	2,25	2,52

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1.000)	30/06/15	31/12/14
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	823.780	804.790
Immateriële vaste activa	30	80
Vastgoedbeleggingen	729.100	720.801
Andere materiële vaste activa	1.217	1.266
Financiële vaste activa	75.533	64.743
Vorderingen financiële leasing	17.900	17.900
II. VLOTTENDE ACTIVA	35.440	32.124
Activa bestemd voor verkoop	1.498	17.626
Financiële vlottende activa	0	0
Handelsvorderingen	8.877	8.207
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.389	1.010
Kas en kasequivalenten	21.728	3.654
Overlopende rekeningen	1.948	1.627
TOTAAL ACTIVA	859.220	836.914
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	339.316	336.414
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	339.312	336.410
Kapitaal	54.315	54.315
Uitgiftepremies	121.091	121.091
Reserves	150.436	128.432
Wisselkoersverschillen	27	0
Nettoresultaat van het boekjaar	13.443	32.572
II. MINDERHEIDSBELANGEN	4	4
VERPLICHTINGEN	519.904	500.500
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	378.702	357.650
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	343.032	319.423
- Kredietinstellingen	244.327	222.029
- Andere	98.705	97.394
Andere langlopende financiële verplichtingen	35.670	38.227
Andere langlopende verplichtingen		
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	141.202	142.850
Voorzieningen		
Kortlopende financiële schulden	121.386	121.910
- Kredietinstellingen	21.011	32.919
- Andere	100.375	88.991
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.520	8.631
- Exit taks		
- Andere	9.520	8.631
Andere kortlopende verplichtingen	2.300	3.250
Overlopende rekeningen	7.996	9.059
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	859.220	836.914

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in € 1.000)	30/06/15 (6 maanden)	30/06/14 (6 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	3.655	2.254
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	15.861	19.143
Nettoresultaat	13.443	13.474
<i>Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</i>	5.001	6.730
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen</i>	339	209
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	65	39
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	30	0
- Belastingen	274	190
- Betaalde belastingen	-30	-20
<i>Andere niet-kas elementen</i>	-2.264	1.039
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-8.041	431
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)	0	0
- Spreiding van gratuiteiten (+/-)	-243	294
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.993	314
- Overige transacties van niet courante aard	27	0
<i>Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</i>	6.926	5.482
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-456	-1.767
Ontvangen dividenden	0	0
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	7.382	7.249
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-2.583	-1.061
<i>Beweging van de activa</i>	-1.401	-1.504
- Andere LT activa	0	0
- Financieel vlottende activa	0	0
- Handelsvorderingen	-701	-1.796
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-379	160
- Overlopende rekeningen	-320	132
<i>Beweging van verplichtingen</i>	-1.182	443
- Andere langlopende schulden	0	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	890	-131
- Belastingen	-244	-170
- Andere kortlopende verplichtingen	-950	160
- Overlopende rekeningen	-878	584

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (VERVOLG)

(in € 1.000)	30/06/15 (6 maanden)	30/06/14 (6 maanden)
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	8.637	9.136
Investeringen	-14.083	-2.769
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-264	-145
Projectontwikkelingen	-5.668	-1.151
Immateriële en andere materiële vaste activa	-30	-23
Financiële vaste activa en andere vaste activa	-8.121	0
Activa bestemd voor verkoop	0	-1.450
Desinvesteringen	22.720	11.906
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.178	1.598
Projectontwikkelingen	0	0
Immateriële en andere materiële vaste activa	64	0
Financiële vaste activa	0	0
Activa bestemd voor verkoop	16.478	
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	0	10.308
		0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.424	-27.889
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	23.610	1.407
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	23.610	1.407
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen dividenden	0	0
Ontvangen financiële opbrengsten	86	256
Betaalde financiële kosten	-7.649	-7.800
Verandering in andere verplichtingen	0	-1.510
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	-1.510
Verandering in eigen vermogen	-22.471	-20.242
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	0
Wijziging in reserves (+/-)	0	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	0
Dividend van het vorige boekjaar	-22.471	-20.242
Interim-dividend van het huidige boekjaar	0	0
Slotdividend van het vorige boekjaar	0	0
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
Toename (+) / Afname (-) op indekkingsinstrumenten	0	0
Toename (+) / Afname (-) van de mutatiekosten	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	21.728	2.644

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 - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen (-)
Balans volgens IFRS op 31/12/2014	54.315	121.091	5.431	39.837	-9.055
Globaal resultaat voor de periode					156
Wisselkoersverschil					
Transferten					
Dividenden aan aandeelhouders					
Balans volgens IFRS op 30/06/2015	54.315	121.091	5.431	39.837	-8.899

Eind juni 2015 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 339,3 miljoen (31/12/2014: € 336,4 miljoen) of € 68,7 per aandeel (2014: € 68,10).

De stijging van het eigen vermogen in vergelijking met eind 2014 is toe te schrijven aan de evolutie van het globaal resultaat dat € 16,2 miljoen hoger is dan per 30 juni 2014 en € 25,4 miljoen bedraagt gecompenseerd door de betaling van het dividend voor € 22,5 miljoen.

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 2014. Er zijn een aantal nieuwe standaarden en interpretaties sinds januari 2015 in voege. Geen van deze nieuwe standaarden hebben een impact gehad op de geconsolideerde tussentijdse financiële halfjaarrekeningen.

Gewijzigde IFRS standaarden:

- Verbetering aan IAS 19 personeelsbeloningen. Toegezegd-pensioenregelingen: werknemersbijdragen, van kracht per 1 februari 2015
- IFRIC heffingen van overheidswege, van kracht per 17 juni 2014
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2010-2012 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2011-2013 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 februari 2015

Bovenstaande standaarden hadden geen impact op de halfjaarlijkse verkorte financiële staten eind juni 2015.

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	Wisselkoersverschil	Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
-37.191	-11	17.422		111.998	32.572	336.409	4	336.414
8.762		2.986			13.443	25.347	0	25.347
			27			27		27
				10.101	-10.101	0		0
					-22.471	-22.471		-22.471
-28.429	-11	20.408	27	122.099	13.443	339.312	4	339.316

2 SEGMENTRAPPORTERING

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- & VERLIESREKENING (GEOGRAFISCH)

	België		Zwitserland		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
(in € 1.000)	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14
(+) Huurinkomsten	10.302	10.977	1.101		13.719	14.246			25.122	25.223
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren										
(+/-) Met verhuur verbonden kosten					-30				-30	0
NETTO HUURRESULTAAT	10.302	10.977	1.101	0	13.689	14.246	0	0	25.092	25.223
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	15	27			34	10			49	37
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.550	1.667			28	36			2.578	1.703
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade op verhuurde gebouwen	0	0							0	0
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-802	-731	-62		-67	-42			-931	-773
VASTGOEDRESULTAAT	9.516	10.273	1.039	0	13.656	14.213	0	0	24.211	24.486
(-) Technische kosten	-934	-588			-47	-49			-981	-637
(-) Commerciële kosten	-74	-89	-10		-259	-91			-343	-180
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-354	-124			-118	-17			-472	-141
(-) Beheerskosten vastgoed (1)	-1.942	-1.863			-179	-157			-2.121	-2.020
(-) Andere vastgoedkosten	-152	-124			-157	-76			-309	-201
VASTGOEDKOSTEN	-3.456	-2.789	-10		-760	-389	0	0	-4.226	-3.179
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.060	7.484	1.029	0	12.896	13.824	0	0	19.985	21.307
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-873	-921			-365	-382			-1.238	-1.303
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	63	-40			-216	-73	0	0	-153	-113
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.250	6.522	1.029	0	12.315	13.368	0	0	18.594	19.891

(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 2015 (€ 1,7 miljoen) heeft € 1,1 miljoen betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

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

	België		Zwitserland		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
(in € 1.000)	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	297	1.767			159	0			456	1.767
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.711	-1.133	6.425		5.327	702			8.041	-431
OPERATIONEEL RESULTAAT	1.836	7.156	7.454	0	17.801	14.071	0	0	27.091	21.227
(+) Financiële opbrengsten							81	553	81	553
(-) Interestkosten							-6.855	-6.940	-6.855	-6.940
(-) Andere financiële kosten							-607	-862	-607	-862
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa							-5.993	-314	-5.993	-314
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0			0	0	-13.374	-7.562	-13.374	-7.562
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.836	7.156	7.454	0	17.801	14.071	-13.374	-7.562	13.717	13.665
(+/-) Vennootschapsbelasting							-274	-190	-274	-190
(+/-) Exit taks							0	0	0	0
BELASTINGEN	0	0			0	0	-274	-190	-274	-190
NETTO RESULTAAT	1.836	7.156	7.454	0	17.801	14.071	-13.648	-7.752	13.443	13.475
Toerekenbaar aan:										
Minderheidsbelangen									-1	-1
Aandeelhouders van de groep									13.444	13.475

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS (GEOGRAFISCH)

(in € 1.000)	België		Zwitserland		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/15	31/12/14	30/06/15	31/12/14	30/06/15	31/12/14	30/06/15	31/12/14	30/06/15	31/12/14
ACTIVA										
Immateriële vaste activa	30	80	0	0	0	0	0	0	30	80
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	249.818	235.345	45.707	38.689	451.474	446.767	0	0	746.999	720.801
Activa bestemd voor verkoop	1.498	17.626							1.498	17.626
Overige activa	92.590	83.058	954	1.047	17.149	14.302			110.693	98.407
ACTIVA PER SEGMENT	343.936	336.109	46.661	39.736	468.623	461.069	0	0	859.220	836.914
VERPLICHTINGEN										
Langlopende financiële schulden							343.032	319.423	343.032	319.423
Kortlopende financiële schulden							121.386	121.910	121.386	121.910
Overige verplichtingen							55.486	59.167	55.486	59.167
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	0	0			0	0	519.904	500.500	519.904	500.500
EIGEN VERMOGEN									339.316	336.414

SEGMENTATIE PER TYPE GEBOUW (VOORNAAMSTE KERNCIJFERS)

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

Voor de berekening van de 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	
	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14
Vastgoedportefeuille								
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief projecten)	185.120	251.278	135.100	154.390	350.660	303.150	670.880	708.818
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (exclusief projecten)	189.240	257.570	137.950	157.840	355.260	306.640	682.450	722.050
Kerncijfers								
Huurinkomsten	10.568	9.742	3.789	5.758	9.896	9.682	24.253	25.182
Rendement (in reële waarde)	7,67%	7,51%	7,74%	7,26%	6,94%	7,12%	7,26%	7,28%
Rendement (in investeringswaarde)	7,49%	7,33%	7,57%	7,11%	6,85%	7,04%	7,13%	7,15%
Bezettingsgraad	98,30%	91,20%	97,27%	97,50%	99,74%	100%	99,04%	96,32%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	2,8	2,4	4,8	6,1	6,2	6,3	5,2	5,0

3 NETTO HUURRESULTAAT

De huurinkomsten zijn ongeveer stabiel gebleven met vorig jaar en bedragen eind juni 2015 € 25.123 duizend in vergelijking met € 25.223 duizend eind juni 2014. Bij gelijkblijvende portefeuille nemen de huurinkomsten af met 3,8% of € 957 duizend in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar (excl. huurkortingen). Deze daling wordt verklaard door de tijdelijke leegstand in het pand Monnet welke in renovatie is en Square de Meeus, waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning loopt in kader van de herontwikkeling.

[in € 1.000]	30/06/2015	30/06/2014
Huurinkomsten		
Huur	24.253	24.849
Gegarandeerde inkomsten		0
Huurkortingen	243	-294
Huurvoordelen (incentives)		0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		41
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	627	627
TOTAAL	25.123	25.223
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa		0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-31	0
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen		0
TOTAAL	-31	0
NETTO HUURRESULTAAT	25.092	25.223

4 VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

De reële waarde¹ van de directe vastgoedportefeuille is gedaald en bedraagt € 748,5 miljoen eind juni 2015 t.o.v. € 756,3 miljoen eind december 2014.

(in € 1.000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Projectontwikkelingen	
	30/06/15	31/12/14	30/06/15	31/12/14
Saldo per einde van het vorige boekjaar	686.942	669.511	33.860	20.680
Investeringsen	268	38.259	5.668	3.513
Desinvesteringsen	-6.020	0	0	0
Wisselkoerseffecten	6.001	0	0	0
Overdrachten van/(naar) andere posten	-33.571	-17.807	33.571	0
Spreiding van gratuiteiten	169	-591	78	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	-1.318	-2.430	3.452	9.667
Saldo per einde van de periode	652.472	686.942	76.628	33.860
Vastgoedportefeuille	748.498	756.327		

[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.

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

Activa klasse	Reële waarde 06/2015 (€ 000)	Waarderingstechniek	Belangrijkste inputs	Vork (ERV per maand)
Retail Groothertogdom Luxemburg & België	304.960	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [€ 14,60/m ²] b. [6,7% -> 7,5%]
Retail Zwitserland	45.707	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [€ 16,01/m ² - >€ 23,89/m ²] b. [5,76% -> 6,38%]
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	94.490	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [€ 27,74/m ²] b. [5,4% -> 6,85%]
Kantoren België	90.130	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten Residuele waardering	a. Geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet a. Geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet c. Bouwkost	a. [€ 8/m ² -> € 11/m ²] b. [6,90% -> 7,96%] a. [€ 20/m ² -> € 20,5/m ²] b. [5,6%->5,7%] c. 1.650 €/m ²
Logistiek	136.581	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a. Gemiddelde discontovoet b. Economische levensduur	a. [5,61% -> 6,15%] b. 20 jaar
Projecten Groothertogdom Luxemburg & België	76.630	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a. Gemiddelde huurwaarde b. Kapitalisatievoet c. Bouwperiode	a. [€ 20,4/m ² - > € 43,30/m ²] b. [5,15%->9,93%] c. 3-15 maand
Totaal vastgoedbeleggingen	748.498			

Totaal Vastgoedbeleggingen		Vorderingen financiële leasing		Totaal		Activa bestemd voor verkoop	
30/06/15	31/12/14	30/06/15	31/12/14	30/06/15	31/12/14	30/06/15	31/12/14
720.802	690.191	17.900	17.900	738.702	708.091	17.626	10.144
5.936	41.772	0	0	5.936	41.772	0	1.222
-6.020	0	0	0	-6.020	0	-16.024	-9.988
6.001	0	0	0	6.001	0		
0	-17.807	0	0	0	-17.807	0	17.807
247	-591	0	0	247	-591	-5	-10
2.134	7.236	0	0	2.134	7.236	-99	-1.550
729.100	720.802	17.900	17.900	747.000	738.702	1.498	17.626

De verwachte lange termijn inflatie toegepast in de waarderingstechnieken bedraagt 1,0%.

Op basis van de balans 30 juni 2015 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van - € 10,3 miljoen op het netto resultaat en van € 2,10 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad en een toename van de schuldgraad met 0,68% (nl. van 55,52% tot 56,20%).

Op basis van dezelfde balans zou een daling van de gemiddelde ERV met 10% een impact hebben van ongeveer € - 74,9 miljoen op het netto resultaat. De mogelijke invloed van de bouwkost op de reële waarde en het netto resultaat beschouwen we als minder significant.

5 INFORMATIE BETREFFENDE DE FINANCIËLE SCHULD

De financiële schulden namen toe met € 23.085 duizend in vergelijking met eind 2014 en bedragen € 464.418 duizend. De kas en kasequivalenten zijn uitzonderlijk hoog eind juni 2015 door de onverwachte planning van de verkoop van deel Canal Logistics per 29 juni 2015.

De rubriek andere leningen omvat voor € 98.705 duizend de door Leasinvest in 2013 geplaatste obligatieleningen.

De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 98,7 miljoen obligatieleningen en commercial paper) bedragen eind juni 2015 € 433,7 miljoen (eind 2014: € 448,7 miljoen).

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, waarbij de vennootschap streeft naar een indekkingspercentage van 75%, zijnde de verhouding vastrentende schuld vermeerderd met vlottende rente schuld die geruild werd naar vastrentende schuld dmv interest rate swaps, t.o.v. de totale schuld, werd voor een deel, namelijk € 35 miljoen, van de publieke obligatielening een fair value hedge of reële waarde indekking aangegaan d.m.v. een IRS receiver in 2013. Het corresponderende deel, zijnde € 35 miljoen van de publieke obligatielening werd niet tegen geamortiseerde kostprijs verwerkt maar wel tegen reële waarde en erkend in het financieel resultaat (impact resultaat € 524 duizend, in vergelijking met € -894 duizend vorig jaar).

De obligatieleningen, behalve voor het gedeelte waarvoor er een reële waarde (fair value) indekking werd voor afgesloten, werden verwerkt tegen geamortiseerde kost.

De reële waarde van de interest dragende leningen exclusief de reële waarde voor de publieke en de private obligatieleningen is hoger dan de boekhoudkundige waarde en bedraagt eind juni 2015 € 378.481 duizend.

De reële waarde voor de publieke en de private obligatieleningen bedraagt eind juni 2015 € 100,6 miljoen in vergelijking met € 101,4 miljoen eind 2014.

Eind juni 2015 bedraagt het aandeel vastrentende kredieten 35% of € 161 miljoen van de totaal uitstaande financiële schuld van € 464 miljoen, in vergelijking met 36,35% eind 2014.

6 BEREKENING EN VERDERE TOELICHTING BIJ DE SCHULDGRAAD

Ingevolge artikel 24 van het KB van 13 juli 2014 dient de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGW) 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 OGW.

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 OGW het plan in de toekomst zal uitvoeren.

De schuldgraad van Leasinvest Real Estate is historisch doorgaans zoals toegelicht in onderstaande grafiek onder de 50% gebleven, met als enige overschrijding in 2008, 2012, 2013, 2014 en 2015 in het kader van de ontwikkeling en latere verkoop van het kantoorgebouw Bian in Luxemburg en de investering in de vastgoedcertificaten uitgegeven door Porte des Ardennes Schmiede SA en Porte des Ardennes Pommerlach SA ter herfinanciering van het shoppingcenter Knauf gelegen te Schmiede en Pommerlach.

	Schuldgraad
2015HY	55,52%
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 30/6

De schuldgraad van Leasinvest Real Estate is gestegen boven de 50% sinds september 2012 en bedraagt eind juni 2015 55,52%. Deze toename per einde juni 2015 wordt verklaard door een relatief hoge kaspositie ingevolge een verkoop van een pand per 29 juni voor ongeveer € 17 miljoen. Bijgevolg bedraagt de netto schuldgraad op 30 juni 2015 52,99%.

1. 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, 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 éénzijdig de schuldgraad te negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de schuldgraad van 55,52% eind juni 2015 heeft Leasinvest Real Estate een investeringspotentieel op basis van schuldfinanciering van € 232 miljoen zonder hierbij de schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 96 miljoen zonder de schuldgraad van 60% te overschrijden.

2. Evolutie van de schuldgraad op korte termijn

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. De Raad van Bestuur beschouwt een schuldgraad van maximum 50%-55% als zijnde optimaal voor 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.

Op basis van die elementen wordt een projectie gemaakt per einde 2015. Deze projectie houdt tevens rekening met mogelijke (des)investeringstransacties.

Rekening houdend met deze assumpties en het zich al dan niet concretiseren van de mogelijke desinvesteringstransacties zoals hierboven vermeld zal de schuldgraad per einde december 2015 zich tussen 52% à 55% bedragen, hetzij nog steeds binnen de vork van 50%-55%.

3. Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

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

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

Indien er zich toch substantiële waardedalingen zouden voordoen in 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 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.

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 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 waardering van de private obligatie is op basis van een benadering van een observeerbare CDS spread en de evolutie van Euribor 6M.

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 (25 jaar).

Fair value disclosures:

Er zijn geen transfers tussen rubrieken in 2015 in vergelijking met 2014.

Fair value disclosures:

(in € 1.000) per eind juni 2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			729.100	729.100
Financiële vaste activa				75.533
- Financiële activa	61.884	12.136		
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindexing			5	
- Afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstroomindexing			1.507	
Vorderingen financiële leasing			17.900	17.900
Activa bestemd voor verkoop			1.498	1.498
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen		8.877		8.877
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.389		1.389
Kas en kasequivalenten	21.728			21.728
Overlopende rekeningen		1.948		1.948
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			256.672	244.327
- Andere	79.425		21.167	98.705
Andere langlopende financiële verplichtingen				35.670
- Afgeleide financiële instrumenten via resultatenrekening				5.721
- Afgeleide financiële instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen				29.949
Kortlopende financiële schulden				121.386
- Kredietinstellingen			21.434	21.011
- Andere			100.375	100.375
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
- Exit taks		0		0
- Andere		9.520		9.520
Andere kortlopende verplichtingen		2.300		2.300
Overlopende rekeningen		7.996		7.996

(in € 1.000) per eind 2014	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			720.801	720.801
Financiële vaste activa				64.743
- Financiële activa	51.859	10.955		
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindexering			11	11
- Afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstroomindexering			1.819	1.819
Vorderingen financiële leasing			17.899	17.899
Activa bestemd voor verkoop			17.626	17.626
Financiële vlottende activa				
Handelsvorderingen		8.207		8.207
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.010		1.010
Kas en kasequivalenten	3.654			3.654
Overlopende rekeningen		1.627		1.627
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			229.697	222.029
- Andere	79.875		21.511	97.394
Andere langlopende financiële verplichtingen				38.227
- Afgeleide financiële instrumenten via resultatenrekening			1.780	1.780
- Afgeleide financiële instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			36.447	36.447
Kortlopende financiële schulden				121.910
- Kredietinstellingen			33.116	32.919
- Andere			88.991	88.991
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
- Exit taks		8.631		8.631
- Andere		3.250		3.250
Andere kortlopende verplichtingen				
Overlopende rekeningen		9.059		9.059

8 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/2015-30/06/2015

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het eerste halfjaar van 2015.

9 OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In de periode 01/01/2015-30/06/2015 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 2014 en meer bepaald naar p 8-21.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP 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 2015

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2015 nagekeken, alsook 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 € 859.220 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2015 van € 13.443 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 2015, 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, 20 augustus 2015
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door

Pierre Vanderbeek

Vennoot*

* Handelend in naam van een BVBA

Identiteitskaart Leasinvest Real Estate

Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht	Leasinvest Real Estate Comm. VA
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap op aandelen
Maatschappelijke zetel	Lenniksebaan 451, 1070 Brussel, België
Administratieve zetel	Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen, België
Contactinfo	T +32 3 238 98 77 - F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	http://www.leasinvest.be
RPR	Brussel
BTW	BE 0436.323.915
Oprichtingsdatum	8 juni 1999, publicatie BS 26 juni 1999 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330) 6 november 2014, publicatie BS 3 december 2014 (omvorming tot geregementeerde vastgoedvennootschap) (nr. 20141203-14216372)
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 - SPG Intercity Geneva
Toezicht	FSMA

Financiële kalender

26/08/2015	Halfjaarlijks financieel verslag 2015
17/11/2015	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2015)
18/02/2016	Bekendmaking jaarresultaten 2015 (31/12/2015)
31/03/2016	Jaarlijks financieel verslag 2015
17/05/2016	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2016)
17/05/2016	Jaarvergadering aandeelhouders
23/05/2016	Betaalbaarstelling dividend
25/08/2016	Halfjaarlijks financieel verslag 2016
17/11/2016	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2016)

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