

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
ONDER EMBARGO TOT 25/08/2016 • 7.30U



HALFJAARLIJKS FINANCIIEEL VERSLAG 2016



Bedrijfsprofiel

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert voornamelijk in hoogkwalitatieve en goedgelegen winkels en kantoren in het Groot-hertogdom Luxemburg, België en Zwitserland.

Op heden bedraagt de totale reële waarde van de direct aangehouden vastgoedportefeuille van Leasinvest meer dan € 814 miljoen verdeeld over het Groothertogdom Luxemburg (52%), België (43%) en Zwitserland (5%). Leasinvest is bovendien de grootste vastgoedinvesteerder in Luxemburg.

De vastgoedportefeuille bestaat uit retail (45%), kantoren (39%) en logistiek (16%).

De GWV noteert op Euronext Brussel en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 525 miljoen (waarde 23 augustus 2016).

Verklaring overeenkomstig het GVV KB

De heer Jean-Louis 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⁾

	30/06/2016	31/12/2015
Reële waarde vastgoedportefeuille (€ 1.000) ⁽²⁾	814.146	869.361
Reële waarde vastgoedbeleggingen incl. participatie Retail Estates (€ 1.000) ⁽²⁾	885.106	939.786
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 1.000) ⁽³⁾	829.799	886.390
Huurrendement o.b.v. reële waarde ^{(4) (5)}	6,95%	6,88%
Huurrendement o.b.v. investeringswaarde ^{(4) (5)}	6,82%	6,75%
Bezettingsgraad ^{(5) (6)}	97,47%	95,80%
Gemiddelde looptijd huurcontracten (jaar)	4,45	4,84

(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 30/06/2016.

(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 / DTZ Winsinger / Stadim / SPG Intercity.

(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 RESULTATENREKENING

	30/06/2016	30/06/2015
Huurinkomsten (€ 1.000)	28.412	25.123
Netto huurresultaat per aandeel	5,75	5,09
Netto courant resultaat (€ 1.000) ⁽¹⁾	14.918	11.105
Netto courant resultaat per aandeel ⁽¹⁾	3,02	2,25
Netto resultaat aandeel groep (€ 1.000)	15.216	13.443
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	3,08	2,72
Globaal resultaat aandeel groep (€ 1.000) ⁽²⁾	937	25.346
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel ⁽²⁾	0,19	5,13

(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) De afname van het globaal resultaat (IFRS Other Comprehensive Income) is te verklaren door de toegenomen impact van de mark-to-markets van de afgesloten interestderivaten die voor kasstroomindexing in aanmerking komen en bijgevolg verrekend worden over het Eigen Vermogen.

KERNCIJFERS BALANS

	30/06/2016	31/12/2015
Netto actief aandeel groep (€ 1.000) ⁽¹⁾	340.151	362.405
Netto actief aandeel groep per aandeel ⁽¹⁾	68,9	73,4
Netto actief aandeel groep per aandeel obv investeringswaarde ⁽¹⁾	72,1	76,9
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA ^{(1) (2)}	80,0	81,3
Totaal activa (€ 1.000)	939.954	976.302
Financiële schuld	497.596	532.249
Financiële schuldgraad ⁽³⁾	56,68%	58,03%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen (jaar)	2,88	2,96
Gemiddelde financieringskost (exclusief variaties reële waarde aanpassingen financiële instrumenten)	2,87%	3,27%
Gemiddelde looptijd afdekkingen (jaar)	6,22	6,58

(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.

	Definities	30/06/2016		30/06/2015	
		(x € 1.000)	(€/aandeel)	(x € 1.000)	(€/aandeel)
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten	14.795	3,00	10.939	2,21
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn	394.777	80	373.420	75,61
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	340.151	68,92	339.312	68,70
		(in %)		(in %)	
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	5,48%		5,75%	
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen	5,54%		5,79%	
EPRA Huurleegstand (1)	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte gedeeld door de GHW van de totale portefeuille	2,53%		4,05%	
EPRA Kost Ratio (incl. directe leegstandskosten)	Verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten	25,53%		26,06%	
EPRA Kost Ratio (excl. directe leegstandskosten)	Verhouding van de operationele en algemene kosten t.o.v. de bruto huurinkomsten, exclusief de directe leegstandskosten	23,60%		24,19%	

(1) Benchmark 2015 op basis van situatie 31/12/2015 .

Inhoud

Verklaring verantwoordelijke personen

Kerncijfers

<u>Tussentijds beheersverslag</u>	<u>2</u>
Activiteitenverslag	3
Leasinvest Real Estate op de beurs	12
Vastgoedverslag	14
Marktinformatie	14
Detail vastgoedportefeuille	18
Schattingsverslag	22

Verkorte financiële staten 24

Verlag van de commissaris 44

Highlights eerste jaarhelft 2016

- ▶ De positieve verwachtingen voor 2016 worden bevestigd door de gerealiseerde cijfers 30/06/2016

- ▶ Stijging geïnde huurinkomsten van € 25,1 miljoen tot € 28,4 miljoen (+13%)

- ▶ Het netto courant resultaat op 30/06/2016 is gestegen tot € 14,9 miljoen of € 3,02 per aandeel (+34%)

- ▶ Het nettoresultaat is toegenomen van € 13,4 miljoen tot € 15,2 miljoen of € 3,08 per aandeel (+13%)

- ▶ Hoge bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille op 97,5%

- ▶ Globale vastgoedportefeuille (1) bedraagt € 885 miljoen na verkoop van het opgeleverde project Royal20

- ▶ Netto actief (aandeel groep) per aandeel EPRA bedraagt € 80,0

- ▶ De schuldgraad is per 30/06/2016 gedaald tot 56,68% (2)

- ▶ Herontwikkelingen in België en Luxemburg op schema

- ▶ Montoyer 63 succesvolle ondertekening vruchtgebruik Europees Parlement voor 21 jaar vast

(1) De globale vastgoedportefeuille bestaat uit de directe (gebouwen) en indirecte (vnl. participatie in Retail Estates) vastgoedportefeuille.

(2) Na aftrek van de beschikbare liquide middelen op 30/06/2016 daalt deze schuldgraad tot 55,8%.



1 ACTIVITEITENVERSLAG PERIODE 01/01/2016- 30/06/2016

ONTWIKKELINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Oplevering kantoorgebouw Royal20 in Luxemburg

In het tweede kwartaal van 2016 werd het kantoorgebouw Royal 20 binnen de vooropgestelde termijn opgeleverd. Deze succesvolle realisatie is een perfect voorbeeld van gedurfd en berekend ondernemerschap van Leasinvest Immo Lux (100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate) om van het oude 'Hôtel Rix' een nieuwbouw kantoor als referentiepunt op de Boulevard Royal te maken. De uitstraling van dit door het Franse gerenommeerde architectenbureau Christian de Portzamparc in diamantvorm ontworpen nieuw kantoorgebouw zal een sterk architectonisch ijkpunt voor de Stad Luxemburg worden.

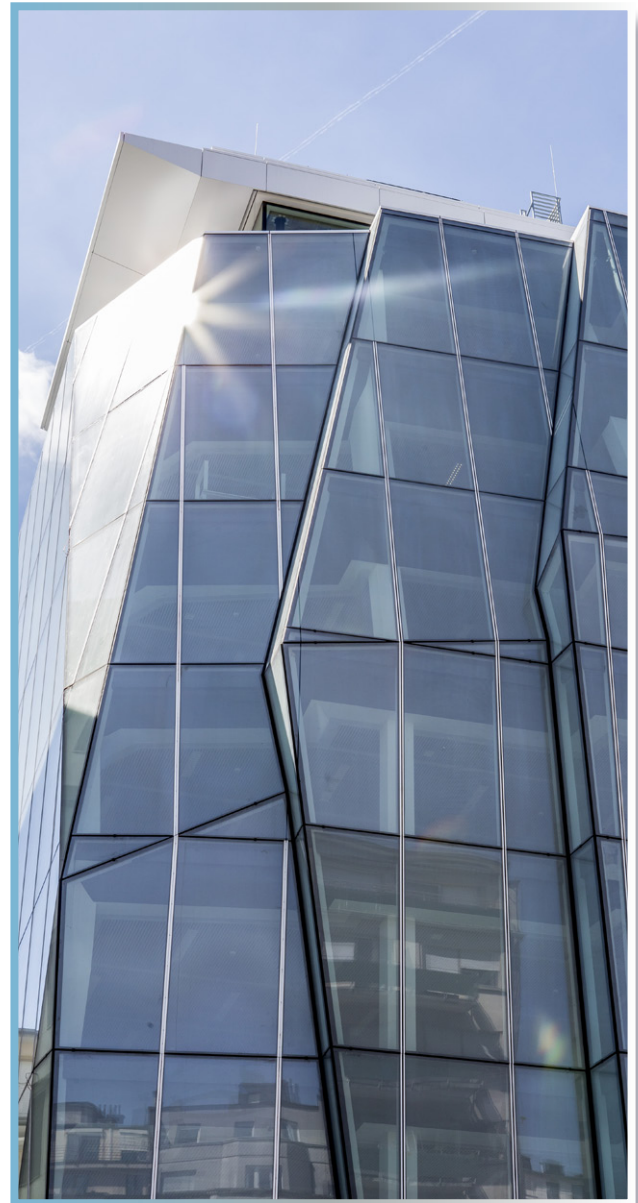
BREEAM: very good of excellent (nog te bevestigen)

Bouwjaar: 2016

4.743 m² kantoren

Bezettingsgraad (2016): 100%

Totale investering: € 35 miljoen



Bezettingsgraad
97,5%

Huurinkomsten
€ 28,4 miljoen

Netto actief per aandeel EPRA
€ 80,0

Netto courant resultaat
+34%

Herontwikkeling retailpark Strassen

De succesvolle retailsite aan de Route d'Arlon te Strassen, die 22.721 m² omvat, wordt gedeeltelijk herontwikkeld naar een retailpark concept dat naast handelszaken o.a. ook een restaurant zal omvatten.

De herontwikkeling verloopt in 2 fasen teneinde rekening te houden met de bestaande huurders Adler Mode, Bâtiself en Roller, met wegeniswerken en de heraanleg van de parking. De eerste fase zal opgeleverd worden eind 2017. Voor fase 2 is de oplevering voorzien in 2020.

Deze site zal het grootste retailpark zijn in de Luxemburgse periferie aan de ingang van de stad Luxemburg.

Bouwjaar: 1988

22.721 m² winkels

Bezettingsgraad (2016): 100%

Totale investering: € 13,4 miljoen



België

Herontwikkeling kantoorgebouw Montoyer 63 in CBD Brussel

Dit gebouw, dat nog tot eind oktober 2016 verhuurd is aan het Europees Parlement, zal volledig afgebroken en heropgebouwd worden en zal 6.052 m² state-of-the-art kantoorruimte omvatten. Montoyer 63 is gelegen in de Leopoldswijk te midden van de Europese instellingen waar nu reeds schaarste heerst aan nieuwe kwalitatieve kantoorgebouwen. De stedenbouwkundige vergunning werd begin 2016 afgeleverd en het objectief is om voor dit gebouw een BREEAM 'excellent' te bekomen tegen de oplevering in het derde kwartaal van 2018.

Voor dit gebouw werd op 27/04/2016 een vruchtgebruiksovereenkomst, voor een vaste en onherroepelijke duur van 21 jaar, afgesloten met het Europees Parlement, die een aanvang zal nemen bij de oplevering van het gebouw in 2018 (zie infra).



BREEAM: excellent (objectief voor 2018)

Bouwjaar: heropbouw tegen 2018

6.052 m² kantoren

Bezettingsgraad: 100%

Totale investering: € 16,9 miljoen

Herontwikkeling Square de Meeûs in CBD van Brussel

De afbraakwerken van het kantoorgebouw Square de Meeûs dat vrijkwam sinds het tweede kwartaal 2015 zijn ondertussen opgestart. Square de Meeûs geniet een unieke ligging te midden van de Brusselse Leopoldswijk (CBD), nog altijd de beste kantoorlocatie van België. Door de schaarste aan nieuwe kwalitatieve gebouwen zijn we erg optimistisch over de potentiële huurkandidaten voor dit gebouw.

Dit gebouw van 5.936 m² wordt volledig afgebroken en heropgebouwd als AAA gebouw dat zal voldoen aan de hoogste kwaliteitsnormen inzake technologie en duurzaamheid (verwacht BREEAM 'excellent' certificaat).

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd in januari 2016 afgeleverd en de voorziene oplevering van het nieuwe gebouw is gepland in het tweede kwartaal van 2017.

BREEAM: excellent (objectief voor 2017)

Bouwjaar: heropbouw tegen 2017

5.936 m² kantoren

Totale investering: € 17,8 miljoen



“Leasinvest Real Estate wenst kwalitatieve en duurzame gebouwen neer te zetten waarmee de huurders zich kunnen identificeren en waardoor zij zich kunnen onderscheiden. Naar de gemeenschap en de vastgoedmarkt toe wensen wij onze rol als creatieve vastgoedinvesteerder te bevestigen.”

DESINVESTERINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Finaliseren verkoop opgeleverd kantoorgebouw Royal20 in Luxemburg stad

Op 30/06/2016 werd, volgens de vooropgestelde planning, de 2^e notariële akte verleden betreffende de verkoop op termijn¹ van het opgeleverde kantoorgebouw 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)², wat hoger is dan de reële waarde, aan een privé investeerder. Het gebouw is volledig verhuurd ingevolge een huurovereenkomst afgesloten eind 2014.

België

Verkoop aan eindgebruiker van het pand Zeutestraat Mechelen

Op 17/06/2016 werd de verkoopakte voor het gebouw Zeutestraat te Mechelen verleden waardoor het pand verkocht werd aan een eindgebruiker voor € 4,5 miljoen, wat niet lager is dan de reële waarde. Het betreft een opslaggebouw met kantoorruimte met een totale oppervlakte van 7.363 m². Deze verkoop past in de desinvestering van niet-strategische panden.



“Leasinvest Real Estate is trots het kantoorgebouw Royal20 opgeleverd te hebben, gezien dit één van onze mooiste realisaties is, en het beste voorbeeld van de manier waarop de onderneming waarde creëert, niet alleen voor haar aandeelhouders, maar ook voor de omgeving in het algemeen.”

¹ Voor meer informatie over de verkoop op termijn, zie persberichten d.d.20/04/2015, 18/02/2016 en 17/05/2016.

² De overeengekomen waarde houdt rekening met de voorschriften van artikel 40 §1 van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot GVVSs.

VERHURINGEN

Groothertogdom Luxemburg

Verlenging huurovereenkomst Strassen

Op 17/03/2016 werd de bestaande huurovereenkomst met Roller voor een vaste periode van 15 jaar verlengd in onze retail-site van 22.721 m² aan de route d'Arlon te Strassen, die herontwikkeld wordt naar een retailpark concept, dat naast handelszaken o.a. ook een restaurant zal omvatten (zie supra).

België

Vruchtgebruikovereenkomst afgesloten met het Europees Parlement voor het te herontwikkelen gebouw Montoyer 63 in CBD Brussel

Op 27/04/2016 werd een vruchtgebruikovereenkomst, voor een vaste en onherroepelijke duur van 21 jaar, afgesloten met het Europees Parlement betreffende het te herontwikkelen kantoorgebouw Montoyer 63 te 1000 Brussel (zie supra). Deze overeenkomst zal een aanvang nemen vanaf de oplevering van het gebouw, voorzien in het derde kwartaal van 2018.

Huurbreaks

In 2016 verviel 10,6% (€ 6,1 miljoen) van de contractuele huur over de beleggingsportefeuille. Op 30 juni 2016 is reeds het grootste gedeelte van deze vervaldagen hernieuwd, ofwel werden de betrokken oppervlaktes ingevuld door andere huurders aan marktconforme voorwaarden. Op 30/06/2016 bedraagt het in 2016 te vervallen aandeel nog slechts 2,5% van de totale portefeuille (te vervallen bedrag 30/06/2016 gereduceerd tot € 1,4 miljoen - zie vastgoedverslag).

OPNAME IN BEURSINDEXEN

Opname van het Leasinvest Real Estate aandeel in de BEL Mid index

Sinds 21/03/2016 maakt het Leasinvest Real Estate aandeel deel uit van de BEL Mid op Euronext Brussels¹.

¹ Om deel te mogen uitmaken van deze selectie dient de free float marktkapitalisatie van het bedrijf dat in aanmerking komt hoger te zijn dan het BEL 20 indexniveau op de afsluitdatum van de herzieningsperiode, vermenigvuldigd met 55.000 (cf. www.euronext.com - INDEX RULE BOOK BEL® Family).



2 GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PERIODE 01/01/2016- 30/06/2016

De eerste jaarhelft van 2016 beantwoordt aan de door Leasinvest Real Estate vooropgestelde verwachtingen.

De **huurinkomsten** zijn dankzij de acquisitie van T&T Koninklijk Pakhuis einde 2015 toegenomen en bedragen eind juni 2016 € 28,41 miljoen in vergelijking met € 25,12 miljoen eind juni 2015 (toename 13,1%). Bij gelijkblijvende portefeuille 'like-for-like' blijven de huurinkomsten stabiel (toename met 1,3% of € 332 duizend in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar; excl. ontvangen huurgaranties en huurkortingen).

De **bruto huurrendementen** zijn licht toegenomen in vergelijking met eind 2015 en bedragen 6,95% (eind 2015: 6,88%) op basis van de reële waarde en 6,82% (eind 2015: 6,75%) op basis van de investeringswaarde.

De **bezettingsgraad**¹ bedraagt 97,47% (eind 2015: 95,80%); een toename die verklaard wordt door gerealiseerde verhueringen in verschillende gebouwen (o.a. het gebouw Monnet dat na renovatie in 2015 volledig werd herverhuurd).

De **reële waarde**² van de directe vastgoedportefeuille is licht gedaald en bedraagt € 814,15 miljoen eind juni 2016 t.o.v. € 869,36 miljoen eind december 2015, dit is in hoofdzaak te verklaren door de gerealiseerde verkopen van het opgeleverde gebouw Royal20 (boekwaarde 31/12/2015 € 50,75 miljoen) en het logistieke gebouw Mechelen Zeutestraat (op 31/12/2015 gewaardeerd aan een reële waarde van € 4,39 miljoen).

De **vastgoedkosten** zijn licht toegenomen van € - 4,22 miljoen eind juni 2015 naar € - 4,59 miljoen door de toegenomen beheerskosten en andere vastgoedkosten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De relatieve toename van de vastgoedkosten bedraagt 8,6% en is hoofdzakelijk te wijten aan de toegenomen portefeuilleomvang.

Het **resultaat op de verkoop van de vastgoedbeleggingen** eind juni 2016 bedraagt € 4,80 miljoen (in vergelijking met € 0,46 miljoen einde juni 2015) dankzij de gerealiseerde meerwaarde op de verkopen van de panden Royal20 enerzijds (meerwaarde € 4,78 miljoen) en Mechelen Zeutestraat anderzijds (meerwaarde € 18 duizend).

De **variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen** op 30 juni 2016 bedraagt € - 3,7 miljoen in vergelijking met een positieve waardeschommeling van € 8,04 miljoen over het eerste semester van 2015. Hierbij dient vermeld dat dit portefeuilleresultaat in 2015 gevoelig beïnvloed werd door de positieve impact van de koersstijging van de Zwitserse Frank op de waardering van de Zwitserse panden in de portefeuille (€ 6,0 miljoen). Hiertegenover stond vorig jaar een evenredige daling (€ - 5,99 miljoen) van de reële waarde van de financiële instrumenten ter afdekking van het wisselkoersrisico waardoor deze waardeinstijging integraal werd tenietgedaan in de financiële resultaten op 30/06/2015.

Het **financieel resultaat** bedraagt € - 6,29 miljoen eind juni 2016 in vergelijking met € - 13,37 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar.

De financiële inkomsten bedragen € 1,36 miljoen en worden in belangrijke mate beïnvloed door de recuperatie van de in 2015 ingehouden roerende voorheffing op het dividend op de aandelen Retail Estates die door Leasinvest Real Estate worden aangehouden en waarbij Leasinvest Real Estate geniet van de door het Grondwettelijk Hof herbevestigde moeder-dochter vrijstelling.

De **intrestkosten** zijn over het eerste semester met € 497 duizend gedaald van € - 6,85 miljoen in 2015 tot € - 6,36 miljoen op 30/06/2016. De gemiddelde financieringskost daalde hiermee van 3,50% op eind juni 2015 naar 2,87% op 30 juni 2016. De overige bankkosten op 30/06/2016 belopen € - 0,62 miljoen en zijn stabiel in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De **variëaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva** die verwerkt worden over de resultatenrekening zijn gedaald van € - 6,0 miljoen op 30 juni 2015 naar € - 0,7 miljoen als gevolg van een gestabiliseerde wisselkoers Euro – Zwitserse Frank.

Het **netto courant resultaat**³ eind juni 2016 bedraagt € 14,9 miljoen (hetzij € 3,02 per aandeel), in vergelijking met een netto courant resultaat van € 11,10 miljoen (hetzij € 2,25 per aandeel) eind juni 2015. Deze toename van 34% is vnl. het gevolg van de toegenomen huurinkomsten dankzij de acquisitie van het gebouw Tour & Taxis Koninklijk Pakhuis einde vorig jaar.

Het **netto semesterresultaat** bedraagt € 15,22 miljoen eind juni 2016 t.o.v. € 13,44 miljoen eind juni 2015. In termen van netto resultaat per aandeel geeft dit resultaat een verhouding van € 3,08 per aandeel op eind juni 2016, tegenover € 2,72 eind juni 2015.

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 vastgoeddeskundige 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.

Op het einde van het tweede kwartaal van het boekjaar 2016 bedraagt het **eigen vermogen**, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 340,15 miljoen (jaareinde 2015 € 362,41 miljoen).

Op 30 juni 2016 is er een stijging van de reserves ten belope van € 7,4 miljoen door het toevoegen van de winst van vorig boekjaar (€ 30,6 miljoen) aan de reserves, verminderd met de uitkering van het dividend over het boekjaar 2015 (betaald op 23 mei 2016) ten belope van € 23,2 miljoen.

Het netto resultaat per 30 juni bedraagt € 15,2 miljoen over 6 maand zoals vermeld bij de toelichting van de geconsolideerde resultaten.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) die in het eigen vermogen worden verwerkt dalen met € - 16,2 miljoen als gevolg van de gedaalde swapcurve (de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten die in het eigen vermogen worden verwerkt per 30/06/2016 bedraagt € - 52,6 miljoen ten opzichte van € - 36,4 miljoen op 31 december 2015).

Het netto actief per aandeel exclusief de invloed van de reële waarde aanpassingen op financiële instrumenten (EPRA NAV) bedraagt € 80,0 eind juni 2016 in vergelijking met € 81,3 eind 2015.

Eind juni 2016 bedraagt de intrinsieke waarde inclusief de impact van de reële waarde aanpassingen op de financiële instrumenten (IAS 39) € 68,9 per aandeel (31/12/15: € 73,4); de slotkoers van het aandeel van Leasinvest Real Estate op 30 juni 2016 bedroeg € 106,10 hetzij 54,0% hoger dan de intrinsieke waarde.

Einde juni 2016 is dankzij de gerealiseerde verkopen van het gebouw Royal20 en Zeutestraat Mechelen de **schuldgraad** gedaald tot 56,68% in vergelijking met 58,03% einde 2015, en dit na betaling van € 23,2 miljoen dividend over het afgelopen boekjaar. Er blijft nog € 17,2 miljoen beschikbare liquide middelen op de balans per 30 juni 2016; deze middelen laten intrinsiek een verdere afbouw van de schuldgraad toe tot 55,8%.

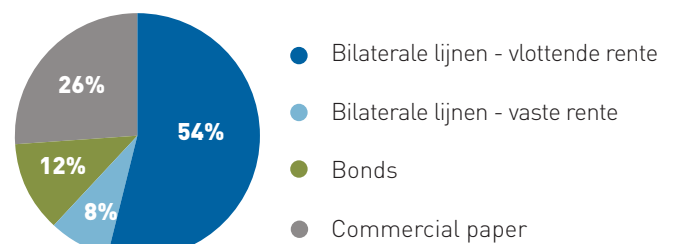
3 BEHEER VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

Per 30/06/2016 bedragen de financiële schulden opgenomen in de balans € 497,6 miljoen tegenover € 532,2 miljoen op 31/12/2015. Deze daling is toe te schrijven aan terugbetalingen van kredietopnames als gevolg van de vermelde desinvesteringen, namelijk de verkoop van het opgeleverde gebouw Royal20 te Luxemburg en het gebouw Zeutestraat te Mechelen.

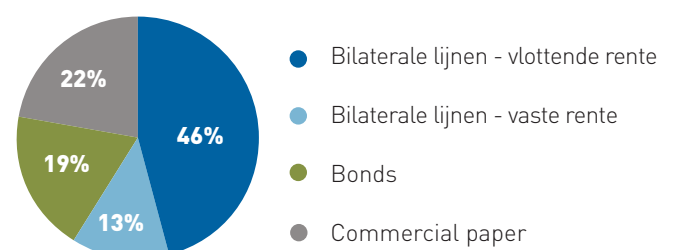
Deze financiële schulden ten belope van € 497,6 miljoen omvatten op 30/06/2016 bancaire kredietlijnen met vlottende rente (€ 227,4 miljoen) en met vaste rente (€ 62,8 miljoen), € 99,0 miljoen aan obligaties en € 108,4 miljoen opnames commercial paper.

De spreiding van de kredietenportefeuille naar type financieringsbronnen en naar aantal kredietverleners is een belangrijk element om op een continue fundingbasis te kunnen rekenen waarbij concentraties en tegenpartijrisico's maximaal worden beperkt. De vermelde opnames hieronder worden grafisch voorgesteld in combinatie met een weergave van de overeenkomstige kredietlijnen.

KREDIETLIJNEN 30/06/2016



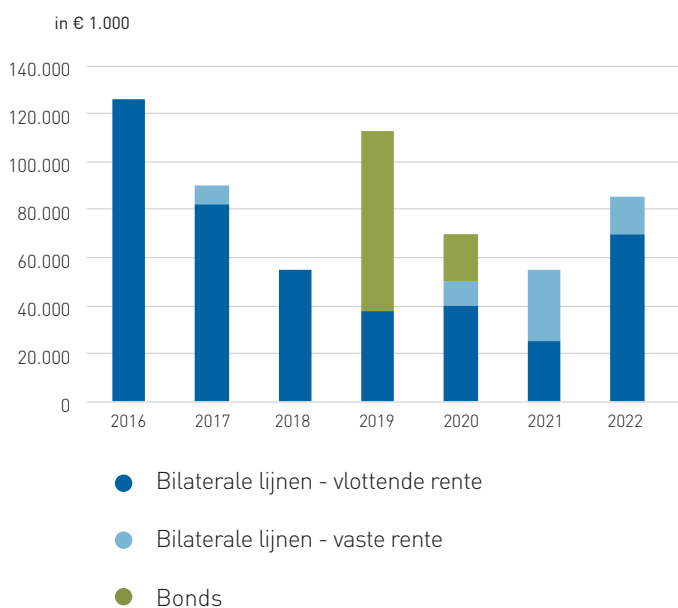
OPNAMES 30/06/2016



De opnames commercial paper zijn over het eerste semester 2016 gestegen van € 87,7 miljoen naar € 108,4 miljoen door toegenomen liquiditeit in de markt met een hogere vraag van investeerders naar uitgiftes als gevolg. Gezien het kortlopende karakter van deze financieringsbron worden op ieder moment beschikbare, niet opgenomen bancaire kredietlijnen voorzien voor het uitstaand bedrag in het commercial paper programma.

Het **maturiteitsprofiel** van de kredietenportefeuille (exclusief opnames commercial paper) vertoont een evenwichtige spreiding van de vervaldagen over de periode 2016 – 2022. De nog openstaande vervaldagen 2016 vallen rond het jaareinde; de herfinancieringsgesprekken hiervoor werden opgestart en zullen leiden tot een verdere spreiding van het onderstaande maturiteitsprofiel.

De gewogen gemiddelde looptijd van de toegekende kredietlijnen bedraagt per 30/06 2,88 jaar; deze looptijd zal verhogen na het herfinancieren van de lijnen die in 2016 vervallen.



De hedge ratio op 30/06/2016 bedraagt 85% en wordt berekend op basis van het gezamenlijk nominaal uitstaand indekkingsbedrag van de Interest Rate Swaps, Cross currency Swaps en interest caps (€ 264,8 miljoen), vermeerderd met de kredieten aan vaste rente incl. bonds (€ 157,5 miljoen) over het totaal uitstaand bedrag van financiële schulden per 30 juni 2016 (€ 497,6 miljoen). Na balansdatum 30/06/2016 werd overgegaan tot de verkoop van de bestaande interest caps (2 caps, gezamenlijk € 40 miljoen

afgesloten aan een strike rente van resp. 4,5% en 4,0%). De gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen bedraagt op 30/06/2016 6,22 jaar.

De gewogen gemiddelde fundingkost is per 30 juni 2016 gedaald naar 2,87%, te vergelijken met 3,50% over het eerste semester 2015 als gevolg van de gedaalde markttrente enerzijds en anderzijds het herfinancieren van een aantal kredieten aan lagere marges.

4 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/2016-30/06/2016

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het eerste halfjaar van 2016.

5 CORPORATE GOVERNANCE

Wijziging samenstelling raad van bestuur en adviserende comités

Op 21 juni 2016 heeft Luc Bertrand, na meer dan 17 jaar voorzitterschap van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, zijn ontslag aangeboden als bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV, en dit met ingang op 18 augustus 2016. Hij werd opgevolgd als voorzitter van de raad van bestuur door Jan Suykens, die sedert 1999 deel uitmaakt van de raad van bestuur.

Piet Dejonghe, lid van het executief comité van Ackermans & van Haaren NV, werd benoemd als nieuwe bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV op voordracht van Ackermans & van Haaren NV, vanaf 18 augustus 2016. Zijn mandaat verstrijkt op de jaarvergadering die gehouden zal worden in 2018.

Jan Suykens werd als voorzitter van het auditcomité opgevolgd door Sonja Rottiers, niet-uitvoerend bestuurder. Luc Bertrand werd als lid en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité opgevolgd door Jan Suykens.

Hernieuwing van het mandaat betreffende het toegestaan kapitaal

Na voorafgaande kennisneming en goedkeuring van het verslag van de zaakvoerder opgesteld cfr. art. 604 W.Venn, juncto art. 657 W.Venn. heeft de algemene vergadering aan de zaakvoerder de ruimst mogelijke bevoegdheden verleend overeenkomstig de artikelen 605 en 607 W.Venn. juncto art. 657 W.Venn. en de artikelen 26 en 27 van de GVV Wet om, gedurende 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing, het kapitaal van de vennootschap in een of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximum bedrag van € 54.314.744,64, in geld of in natura, zoals deze bevoegdheden zijn omschreven in artikel 7 van de statuten van de vennootschap, dat dienovereenkomstig werd aangepast. Aan de zaakvoerder werd eveneens machtiging verleend om van deze bevoegdheden gedurende 3 jaar tevens gebruik te maken in de gevallen bedoeld in art. 607 W. Venn. juncto art. 657 W.Venn. vanaf het tijdstip van mededeling door de FSMA van de kennisgeving van een openbaar overnamebod.

6 OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In de periode 01/01/2016-30/06/2016 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

7 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 en het Jaarlijks financieel verslag 2015 (p 4-18).

8 INKOOP/VERKOOP EIGEN AANDELEN

In de periode 01/01/2016-30/06/2016 heeft Leasinvest Real Estate geen eigen aandelen ingekocht, noch verkocht, waardoor het totaal aantal uitgegeven en genoteerde aandelen 4.938.870 bedraagt en het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode 4.935.478, sinds in de loop van het boekjaar 2015 3.392 eigen aandelen ingekocht werden in het kader van de afronding van de wettelijke procedure i.v.m. de dematerialisatie van effecten aan toonder overeenkomstig artikel 11 van de wet van 14 december 2005 (€ 282 duizend).

9 VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2016

Niettegenstaande de verwachte afbraak en reconstructie van 2 gebouwen in de Brusselse CBD in 2016 nl. het Montoyer 63 gebouw, waarvoor een vruchtgebruikovereenkomst werd afgesloten met het Europees Parlement voor een duur van 21 jaar, en het gebouw Square de Meeûs, waarvoor recent eveneens de bouwvergunning werd afgeleverd, en behoudens uitzonderlijke omstandigheden verwacht de vennootschap dankzij de acquisitie van het Koninklijk Pakhuis op Tour & Taxis eind 2015 een hoger nettoresultaat en een hoger netto courant resultaat te realiseren in 2016 dan in 2015. De vennootschap verwacht dan ook dat het dividend over 2016 minimaal op hetzelfde niveau behouden kan blijven.

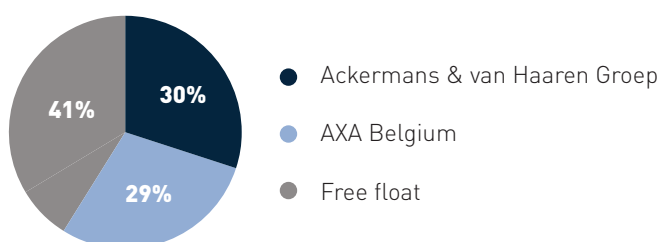
Leasinvest Real Estate op de beurs



AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn in België genoteerd op Euronext Brussels (BEL Mid). Extensa Group NV (Ackermans & van Haaren Groep) is de oprichter en promotor van de openbare GWV en houdt 100% aan van de aandelen van de statutaire zaakvoerder, Leasinvest Real Estate Management NV.

AANTAL GENOTEERDE AANDELEN (4.938.870)



KERNCIJFERS

	30/06/2016	31/12/2015
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.938.870	4.938.870
Aantal aandelen deelgerechtigd in de periode (#) [1]	4.935.478	4.935.478
Marktkapitalisatie o.b.v. slotkoers (€ miljoen)	524,0	454,0
Free float (%)	41,00%	41,00%
Slotkoers (€) [2]	106,1	93,09
Hoogste koers (€) [2]	110,65	97,85
Laagste koers (€) [2]	87,75	79,40
Gemiddeld maandelijks volume (#) [2]	31.133	34.128
Velociteit (%) [2] [3]	7,56%	8,29%
Free float velociteit (%) [2] [4]	18,45%	20,22%
Premie o.b.v. slotkoers vs NAV (reële waarde)	54%	26,82%

[1] Het aantal deelgerechtigde aandelen werd berekend op basis van het verschil tussen de uitgegeven aandelen Leasinvest en de 3.392 aandelen die in 2015 door Leasinvest Real Estate werden ingekocht in het kader van de afronding van de wettelijke procedure i.v.m. de dematerialisatie van effecten aan toonder cf. art. 11 van de wet van 14 december 2005.

[2] De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/2015 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/2016 over een periode van 6 maanden.

[3] Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

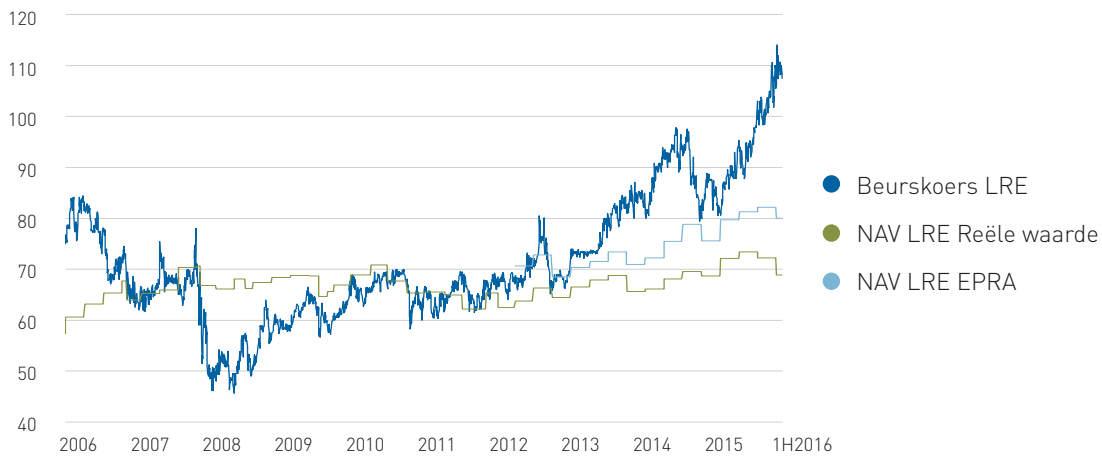
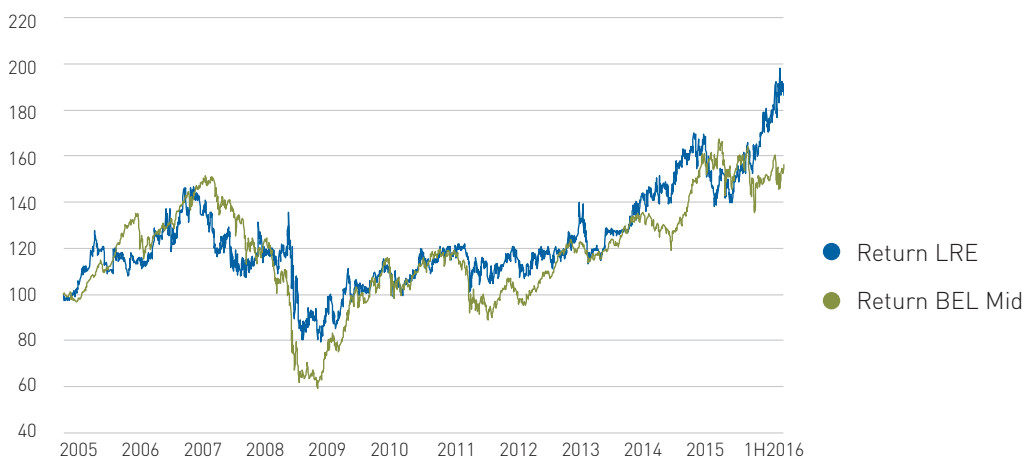
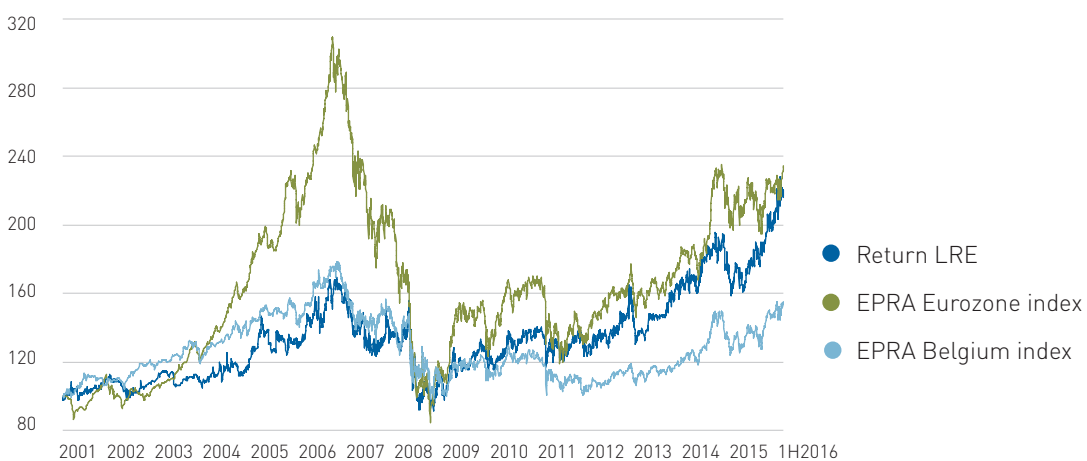
[4] Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen * free float).

In het eerste halfjaar van 2016 brak de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate door de € 100 grens om een absoluut record te bereiken op 10/06/2016 met € 110,65, trend die na 30/06/2016 nog werd verdergezet. De premie t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) nam toe tot +54% op 30/06/2016.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2016 nam licht af en bedroeg 31.133 aandelen (31/12/2015: 34.128). De lagere velociteit of omloopsnelheid voor 6 maanden (7,56% over eerste helft 2016) 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 18,45% over de eerste helft van 2016.

Sinds de opname van het Leasinvest Real Estate aandeel in de BEL Mid index op 21/03/2016, noteren we een duidelijk hogere return van het aandeel op in vergelijking met de index. Ook in vergelijking met de EPRA Belgium index levert het aandeel Leasinvest Real Estate een merkbaar hogere return op. De return van de EPRA Eurozone Index blijft hoger, maar beweegt eind van het eerste halfjaar 2016 in de richting van die van het Leasinvest Real Estate aandeel.

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

VERGELIJKING RETURN LEASINVEST REAL ESTATE VERSUS RETURN BEL MID¹VERGELIJKING RETURN LEASINVEST REAL ESTATE MET RETURN EPRA INDEXEN²

¹ Index te consulteren in de financiële kranten of op internet.

² Informatie van EPRA (www.epra.com), door geen enkele instantie gecontroleerd.

Vastgoedverslag

VASTGOEDMARKT OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2016

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.

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Kantorenmarkt: het beste halfjaar van dit decennium

De take up in H1 nam toe tot meer dan 120.000 m² wat overeenstemt met een jaarlijkse stijging van 42%, het beste niveau sinds 2008. In het licht van de pipeline aan transacties kan de totale take-up over het volledige jaar 200,000 m² bereiken, het beste niveau van dit decennium.

De financiële sector bleef heel actief en deze sector droeg voor meer dan 50% bij tot de take-up, vs. 20% in 2015 en het hoogste niveau van dit decennium. Tot op heden leiden bedrijven duidelijk de markt, met een beperkt aantal deals door overheden en geen enkele deal door de EU of ambassades. Hoewel in sterke competitie met Dublin, Parijs, Amsterdam en Frankfurt is Luxemburg goed gepositioneerd om banken en financiële instellingen aan te trekken die Londen zouden verlaten ingevolge de BREXIT.

Kirchberg, waar Leasinvest Real Estate haar in 2015 grondig gerenoveerd Monnet gebouw gelegen is, domineert de verhuurmarkt met meer dan 30% van de take-up. Het district wordt gepercipieerd als 'the place to be' door grote bedrijven, Europese instellingen en banken. De werken voor het nieuwe tramnetwerk zijn net opgestart, wat enorm zal bijdragen tot de aantrekkelijkheid van het district naar huurders toe. De CBD en gedecentraliseerd (voornamelijk Cloche d'Or) volgen met respectievelijk 22% en 25%.

De totale beschikbare ruimte in Luxemburg bedraagt 208.749 m², wat overeenstemt met een leegstandsgraad van 5,04%, vs. 4,2% eind 2015 (CBD: 4,6%, Stationsdistrict: 4,5%, Kirchberg: 2,1%). 353,500 m² is actueel in opbouw in Luxemburg, waarvan +/- 80.000 m² speculatief. De kantorenvoorraad in Luxemburg zal daardoor 4 miljoen m² overtreffen op het einde van het jaar.

De huurprijzen voor kantoren stegen in Luxemburg in 2014 en 2015 ingevolge de beperkte leegstand en de aanhoudende vraag, en Luxemburg werd de achtste duurste stad

in West-Europa. Nu lijken de huurprijzen gestabiliseerd alhoewel verschillende projecten worden verhuurd aan prijzen boven de huidige standaarden, voornamelijk in de CBD, waar Leasinvest Real Estate het kantoorgebouw Royal20 reeds eind 2014 voor 100% kon voorverhuren. In de CBD, bereiken de tophuren € 45/m²/maand, in de Kirchberg, € 34/m²/maand, terwijl in het Stationsdistrict € 35/m²/maand en in het Airport District € 25/m²/maand. Er wordt verwacht dat de tophuren in de CBD nog zullen stijgen aangezien de concurrentie voor toplocaties toeneemt.

De investeringsactiviteit in Luxemburg groeit gestaag. Het volume jaar-op-jaar is toegenomen tot € 625 miljoen. De markt blijft gedomineerd door het kantorensegment (50%, hetzij € 320 miljoen) maar werd gedreven door de verkoop van projectgrond die 28% van het totale volume vertegenwoordigde (Abu Dhabi Investment Authority – 20.000 m² grond Place de l'Etoile in de CBD voor een geschat bedrag van € 150 miljoen). Bijgevolg leidt het Midden-Oosten nu de investeringsmarkt in Luxemburg met een aandeel geraamd op 40%.

De top-kantoorrendementen blijven onder druk staan, op heden aan 4,9% en zouden een historisch laagterecord van 4,5% kunnen bereiken in de loop van de volgende maanden.

Retailmarkt: Solide marktfundamenten ondersteunen de sterke vraag

Luxemburg is een klein maar zeer welstellend land met een hoge bevolkingsdichtheid in de zuidelijke regio's, met inbegrip van de regio's in België, Frankrijk en Duitsland in de nabijheid.

Na een zeer sterk jaar 2015 met meer dan 37.000 m² take up, ziet 2016 eruit als nog een jaar met een goede take-up. De gemiddelde oppervlakte per transactie is substantieel toegenomen in de loop van 2015 en 2016, meer bepaald voor baanwinkels, waaronder onze verhuringen aan Adler Mode (2015) en Roller (1H 2016) in EKZ Strassen. Baanwinkels vertegenwoordigen zeker de meest actieve sector over het eerste halfjaar van 2016: met een take-up van meer dan 13.000 m² over H1 2016, stijgt die bijna uit boven het gemiddeld jaartotaal van de voorbije jaren voor deze sector. In baanwinkelsites zoals Foetz, bedragen de huurprijzen op heden € 19 à € 22 /m²/maand. Gezien de huidige vraag voor top baanwinkel-locaties in Luxemburg verwachten we dat de huurprijzen zullen toenemen tot € 23-25 /m²/maand in de loop van de komende jaren.

Het % retail take-up door cross-border retailers toont aan dat in de loop van de voorbije jaren zo'n 60% van de winkeloppervlakte werd ingenomen door internationale spelers. De pipeline aan projecten is substantieel toegenomen, meer bepaald voor grote projecten met oplevering in de 2018-2019 periode: de 'flagship' ontwikkeling Royal Hamilius in het centrum van de stad Luxemburg is onder constructie en Cloche d'Or heeft de finaal goedgekeurde plannen bekendgemaakt voor het grootste shopping center in Luxemburg (75.000 m²). Er wordt verwacht dat dit aanbod van nieuwe retail-oppervlakten een toename van de huurprijzen voor shopping center-locaties op middellange termijn zal beperken.

Top retail producten die te koop worden aangeboden zijn beperkt, met als gevolg dat slechts 1 investeringstransactie werd opgetekend in 2016 tot op heden (de 3.200 m² C&A winkel gelegen aan de avenue de la Gare 15 door Redevco). Voorheen domineerden Luxemburgse en Belgische spelers de retail investeringsmarkt, maar deze wordt meer en meer internationaal, een trend die ook wordt waargenomen in de kantoorsector.

Top retail yields zijn historisch laag in elk retailsegment. De daling is ook belangrijk in het baanwinkelsegment waar top yields actueel 6% bedragen, komende van 7% begin 2012. In het shopping center segment, zijn de top yields stabiel, hetzij 5,4%. We verwachten echter een sterke compressie van de yields over de komende maanden wanneer nieuwe shopping centers op de markt komen die zouden moeten genieten van een grote interesse in de investeringsmarkt.

BELGIË

Ondanks een derde opeenvolgende daling op kwartaalbasis van de geïnvesteerde volumes blijft de professionele investeringsmarkt dynamisch en werd er € 900 miljoen geïnvesteerd in Q2. Dit brengt het totaal geïnvesteerd volume sinds het begin van het jaar op ongeveer € 1,9 miljard (met inbegrip van deals voor eigen gebruik), wat een stijging van 25% betekent in vergelijking met dezelfde periode van 2015. Aangezien de recente Brexit verwacht wordt slechts een vrij beperkte impact te hebben op de Belgische markt en we wellicht zullen blijven genieten van een lage rentevoetcontext in de komende maanden, zal de investeringsmarkt dynamisch blijven.

We verwachten dat de investeringsvolumes zullen toenemen tot € 4,5 miljard over het volledige jaar 2016, aangezien er nog megadeals verwacht worden in elk marktsegment voor het einde van het jaar.

Kantorenmarkt: activiteit gedreven door de publieke sector

Dit kwartaal (Q2) werd meer dan 204.000 m² take-up opgetekend, het hoogste niveau sinds Q4 2009. Bijgevolg, bedraagt de totale activiteit nagenoeg 310.000 m² sinds het begin van het jaar, reeds meer dan voor het volledige jaar 2015. De take-up in de centrale districten bereikt een stevige 136.000 m² in Q2, het hoogste niveau dat werd opgetekend sinds Q4 2009. Sedert het begin van het jaar geeft dit een totaal van bijna 194.000 m². A-gebouwen vertegenwoordigen 40% van de take-up.

De langverwachte beslissingen van de Europese Commissie en het Europees Parlement, waarmee Leasinvest Real Estate in het tweede kwartaal een vruchtgebruikovereenkomst voor een vaste periode van 21 jaar voor het te herontwikkelen gebouw Montoyer afsloot, in combinatie met de opname van Brusselse stadsdiensten, de Souverain 25 en het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen meer dan 55% van de totale take-up. Aangezien er nog belangrijke transacties in de pipeline zitten voor de rest van het jaar, zou de take-up zijn hoogste niveau sinds 2011 kunnen bereiken.

De belangrijke activiteit van de publieke sector, voornamelijk in de centrale districten heeft logischerwijze het aandeel in de take-up van de CBD in vergelijking met de andere districten een boost gegeven sinds het begin van het jaar. Het gebrek aan kwalitatieve ruimten in de centrale districten zou echter bepaalde gebruikers kunnen aanzetten tot het opteren voor de gedecentraliseerde districten en de periferie, of tot het uitstellen van hun verhuisplannen in de komende maanden. Dankzij de verhuringen van de Black Pearl en de Mérode aan de Europese Commissie, blijft er slechts 95.000 m² aan A-gebouwen beschikbaar. Een belangrijk deel van deze ruimten zou in de loop van de volgende maanden verhuurd moeten zijn, wat een verdere druk zal geven op de beschikbaarheid aan A-gebouwen. We merken inderdaad een regeneratie-effect op van de CBD, hetzij een terugkeer van gebruikers naar de centrale districten, en die gebouwen zouden dus snel nieuwe gebruikers moeten vinden. Dit is ook de reden waarom Leasinvest Real Estate ervan overtuigd is dat haar tweede herontwikkeling, Square de Meeûs met oplevering in 2017, snel nieuwe huurders zal aantrekken.

Algemeen daalt de leegstandsgraad verder en bedraagt op heden 9,3%, komende van 9,8% een jaar geleden. De aanhoudende daling die werd waargenomen sinds midden 2010 is voornamelijk te wijten aan het lage niveau van speculatieve ontwikkelingen die werden opgeleverd sinds de economische crisis van 2008. De leegstandsgraad kan nog verder dalen in de loop van 2016.

De leegstandsgraad in de centrale districten zet zijn trage daling verder en bedraagt globaal 6,5% in Q2, komende

van 7% in het vorig kwartaal. De verschillende verhueringen van recent opgeleverde gebouwen dragen bij aan deze neerwaartse beweging en verdere dalingen over de komende maanden worden verwacht. Er bestaat dus een belangrijke opportuniteit om nieuwe kantoren te ontwikkelen, die zeer goed gelegen zijn en die beantwoorden aan de hoogste criteria inzake efficiëntie en milieuprestaties, als tegengewicht voor het groeiende gebrek aan beschikbare A-gebouwen. Op heden bedraagt de leegstandsgraad in het Noord district 6,9%. Zelfs indien dit een lage leegstandsgraad is, worden de Noord en Zuid districten toch beschouwd als stagnerend, gezien hun zeer lage omzet (voornamelijk omwille van de lange-termijnverhueringen die worden opgetekend in deze districten). Het Koninklijk Pakhuis op de Tour & Taxis site, een iconisch gebouw in het Noord district, verworven door Leasinvest Real Estate eind 2015 is nagenoeg volledig verhuurd, en wanneer een ruimte beschikbaar komt, is die snel terug verhuurd.

De tophuren worden nog steeds opgetekend in het Leopold district met € 275/m²/jaar. De gewogen gemiddelde huurprijzen kennen echter een opwaartse beweging en bedragen € 190/m²/jaar in Q2 in vergelijking met € 187/m²/jaar in Q1.

Aangezien nieuwe activa op de markt gekomen zijn of zullen komen in 2016, wordt verwacht dat de tophuur licht zal toenemen en € 280/m²/jaar zou kunnen bereiken. De gewogen gemiddelde huurprijzen zouden eveneens een opwaartse beweging moeten kennen, aangezien de activiteit in A-gebouwen dit jaar zal toenemen.

Retailmarkt: baanwinkels houden goed stand

De take-up cijfers lagen onder het gemiddelde voor Q1, maar evolueerden positief over Q2, meer bepaald in het baanwinkelsegment, zeker het meest stabiele segment over de laatste jaren. Er is een dynamisch top-marksegment met bepaalde merken die vertrekken, maar voldoende nieuwe spelers die de markt betreden. De take-up nam toe gedurende het tweede kwartaal en bedroeg 164.000 m² eind juni 2016; baanwinkels presteerden bovengemiddeld, maar in shopping centers was er minder activiteit dan in voorgaande jaren. De gemiddelde baanwinkeltransacties vertegenwoordigen ongeveer vier keer meer m² aan verhuurbare oppervlakte dan winkelstraten of shopping center deals; bijgevolg is het baanwinkelsegment relatief dominant en houdt het zeer goed stand.

Baanwinkels genoten van de upgradings van hun architectuur en van de vorming van kwaliteitsclusters, met klassieke 'stadsmerken' zoals H&M en C&A die naar de periferie trekken. Veel retailparken worden herontwikkeld en krijgen een upgrade. Die duidelijke upgradings van de

formats, de architectuur en de locaties in het baanwinkelsegment betekent dat die panden verder verwijderd zijn van het klassieke 'schoendozen' formaat dankzij een meer kwalitatief design. Dit proces zou ook moeten genieten van de regionalisatie van de wetgeving op commerciële uitbatingen. Bijgevolg verliest het baanwinkelsegment langzaam zijn discount imago.

Er zitten meer projecten in de pipeline in Brussel en Wallonië dan in Vlaanderen. Verschillende nieuwe ontwikkelingen komen in 2016 op de markt: 1 nieuw shopping center (Docks Brussel in Brussel) en in het baanwinkelsegment heeft IKEA twee grote nieuwe winkels geopend in Hasselt en in Bergen over dit eerste halfjaar.

De huurprijzen stijgen op AAA-locaties aangezien er een grote vraag is naar topwinkelpanden en flagship stores: met de vooruitgang van e-commerce hebben deze winkelpanden met hoge visibiliteit meer en meer een aanvullende marketing- en showroomfunctie.

Tophuurprijzen voor top-retailparken over België variëren tussen € 100/m²/jaar op locaties zoals Bergen tot € 160/m²/jaar in Zaventem. Ze zijn relatief stabiel gebleven over de laatste jaren, maar de meeste zijn licht gestegen in de loop van recente kwartalen. Dit geeft de gezonde vraag weer alsook de duidelijke trend tot upgrade van dit marktsegment; nu we meer typische winkelstraatmerken en kwalitatieve architectuur in dit segment beginnen te zien, nemen de huren langzaam maar zeker toe in dit segment.

Investeringen in retail blijven lager dan in 2015, met belangrijke transacties voorzien in 2016. € 360 miljoen werd reeds geïnvesteerd in de retailsector sinds het begin van het jaar, wat een groot contrast is met het recordjaar 2015 en de geïnvesteerde € 2,1 miljard. De afwezigheid van shopping center transacties weegt op het totaal geïnvesteerd volume.

De recente terroristische aanslagen mogen dan een aantal retailtransacties on hold gezet hebben, belangrijke transacties zitten nog in de pipeline voor de rest van 2016. De markt profiteert ook van een groeiend consumentenvertrouwen.

Internationale institutionele investeerders zijn meer en meer geïnteresseerd, niet alleen in grote, maar ook in middelgrote deals in Belgische hoofdstraten, met inbegrip van portefeuilledeals.

De scherpe daling van de rendementen die werd opgetekend sinds midden-2014 vertraagde, maar is opnieuw gestart sinds het begin van 2016. Toprendementen voor retail in het winkelstratensegment bereikten een historisch lage 3,50% in Q2 en zijn de enige die in de loop van dit kwartaal dalen. Toprendementen voor shopping centers en het baanwinkelsegment blijven ongewijzigd, respectievelijk met 4,25% en 5,35%. Voor 'trofee-activa' op welbepaalde

locaties vinden we nog altijd 'Superprime' rendementen van rond of zelfs beneden 3%.

ZWITSERLAND (RETAILMARKT)

De Zwitserse economie noteerde een zekere vertraging in de loop van 2015, gelinkt aan de evolutie van de economische activiteit in Zwitserland, meer bepaald inzake export en m.b.t. het effect van de "sterke Zwitserse Frank". Er wordt evenwel positieve groei verwacht in 2016, met een verbetering van de toestand waargenomen in het eerste halfjaar van 2016. Het merendeel van de analisten verwacht nog een impact hiervan op de Zwitserse economie in 2016 en 2017, met een groei tot gevolg die lager ligt dan de reële potentiële groei van Zwitserland en een licht toenemende werkloosheidsgraad in 2016 (3,6%). De waarschijnlijkheid van een toename van de consumentenprijzen blijft laag en de vooruitzichten mikken eerder op een negatieve inflatie. Omwille van specifieke wettelijke beperkingen (die de acquisitie van residentiële vastgoedbeleggingen door buitenlandse kopers verbieden) voor vastgoedacquisities, is de Zwitserse vastgoedmarkt verdeeld in twee duidelijke deelmarkten: residentieel en commercieel (d.i. kantoren, retail, hotels, industrie en logistiek), recent nog beschouwd door de Zwitserse autoriteiten als een effectieve tool om de prijzen te stabiliseren in een klimaat met een hoge druk op de residentiële huren. Aan de commerciële zijde wordt de markt nog steeds gedomineerd door Zwitserse investerings- en pensioenfondsen, zoals Crédit Suisse Asset Management, Swiss Life en Swiss Prime Site, die zich focussen op top commerciële en administratieve panden. Voor dit type activa noteren we sinds een aantal jaren netto-rendementen van 3% à 4%, die de schaarste aan beschikbare panden en de hoge vraag van investeerders reflecteren.

Het retaillandschap in Zwitserland blijft gedomineerd door shopping centers gelegen in de grote steden en de periferie van Zwitserland. De twee historisch grootste Zwitserse retailers zijn Coop en Migros, die voornamelijk de retailmarkt domineren. Nieuwelingen zoals Aldi en Lidl hebben echter geleid tot een grotere concurrentie en zijn op heden goed geïmplanteerd in Zwitserland.

Een van de meest opmerkelijke fenomenen die de laatste 10 jaar werden opgemerkt in Zwitserland is de ontwikkeling van baanwinkels. Het merendeel van de retailers concentreert zich op specifieke zones in de periferie van de steden die gemakkelijk bereikbaar zijn met de auto. Een meerderheid van deze retailers zijn actief in de meubel- en de DIY-sector.

Andere belangrijke retailers betreffen dierenpeciaalzaken, sport en elektronica. Deze retailers zijn aanwezig in ongeveer 2/3 van de ontwikkelingen. We noteren eveneens een groeiende aanwezigheid van de "hard discounters" zoals Lidl en Aldi alsook van fastfood-ketens.

In 2015 en begin 2016 blijft deze sector een aanhoudende vraag noteren, meer bepaald in de meest aantrekkelijke locaties zoals Genève en Vaud (la Côte), waar Leasinvest Real Estate 3 zeer goed gelegen retailpanden aanhoudt in Etoy, Villeneuve (Préneuf) en Yverdon-les-Bains.

De DIY-sector kent de grootste uitbreiding, met bijvoorbeeld Hornbach, die in het voorjaar de huurcontracten voor verschillende locaties voor een lange periode heeft hernieuwd (15 jaar). Er wordt evenwel geen verhoging van de huurprijzen genoteerd, wat de druk weergeeft die de retailers voelen op hun omzet.

De huidige ontwikkelingen zijn sterk beperkt en geremd door Kantonale en gemeentelijke beperkingen met betrekking tot verkeer en hinder veroorzaakt door dergelijke activiteiten. Het wordt aldus moeilijker om over te gaan tot nieuwe ontwikkelingen.

E-commerce is ondertussen de grootste uitdaging geworden voor traditionele retailers. De impact hiervan verschilt per sector. De kleding- en elektronica sectoren ondervinden hiervan de grootste hinder en zijn in volle transformatie. Tot 2020 voorzien de vooruitzichten een aandeel van e-commerce van 11% van de detailhandel met belangrijker aandelen voor de kledingsector (27%) en elektronica (38%).

SAMENSTELLING & ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING BELGIË - GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG - ZWITSERLAND

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (%) (RW*)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement (RW*) (%)	Huurrendement (IW*) (%)	Bezettingsgraad (%)	Duration
Groothertogdom Luxemburg	419,17	425,46	51,49	28,58	6,82	6,72	99,68	4,55
België	339,73	347,71	41,73	24,55	7,23	7,06	94,48	3,89
Zwitserland	43,91	45,01	5,39	2,63	5,99	5,84	100,00	5,13
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	802,81	818,18	98,60	55,76	6,95	6,82	97,47	4,45
Activa bestemd voor verkoop	0,00	0,00	0,00	0,00				
Projecten Luxemburg	0,00	0,00	0,00	0,00				
Projecten België	11,34	11,62	1,39	0,00				
Totaal vastgoedbeleggingen	814,15	829,80	99,99	55,76				

* RW = Reële waarde - IW = Investeringswaarde

Shopping center Knauf Pommerloch, Luxemburg



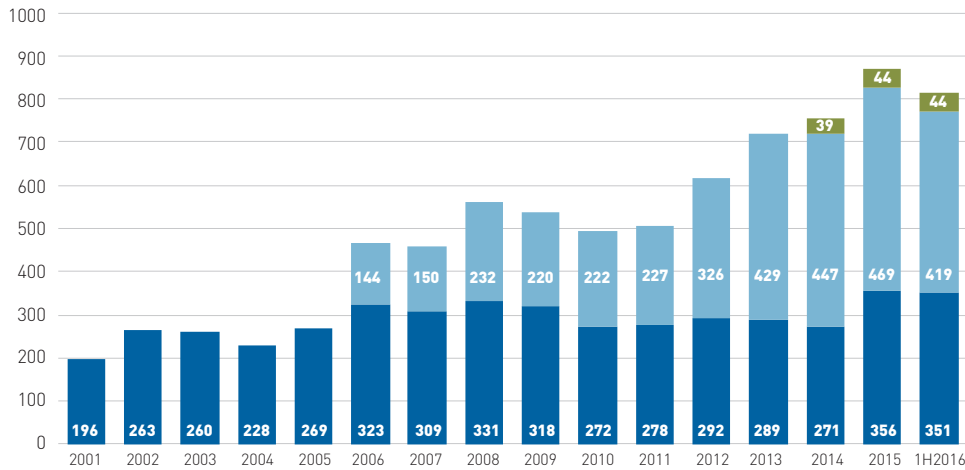
INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

	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	275,31	278,00	33,82	18,86	6,84	6,78	99,75	5,53
Retail Zwitserland	43,91	45,01	5,39	2,63	5,99	5,84	100,00	5,13
Retail België	48,35	49,56	5,94	3,40	7,03	6,86	99,71	2,07
Totaal retail	367,57	372,57	45,15	24,89	6,77	6,68	99,77	5,08
Kantoren								
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	124,54	127,66	15,30	8,19	6,58	6,42	99,44	2,44
Kantoren Brussel	160,72	164,75	19,74	10,51	6,54	6,38	91,40	2,70
Kantoren rest van België	18,66	19,13	2,29	2,34	12,54	12,23	100,00	0,90
Totaal kantoren	303,92	311,54	37,33	21,04	6,91	6,75	95,18	2,86
Logistiek/Semi-industrieel								
Logistiek/Semi-industrieel België	112,00	114,27	13,76	8,30	7,41	7,26	95,71	6,80
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	19,32	19,80	2,37	1,53	7,92	7,73	100,00	1,50
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	131,32	134,07	16,13	9,83	7,49	7,33	96,38	6,02
Vastgoedbeleggingen								
Vastgoedbeleggingen	802,81	818,18	98,61	55,76	6,95	6,82	97,47	4,45
Activa bestemd voor verkoop	0,00	0,00	0,00	0,00				
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	802,81	818,18	98,61	55,76				
Projecten								
Projecten België	11,34	11,62	1,39	0,00				
Projecten Groothertogdom Luxemburg	0,00	0,00	0,00	0,00				
Totaal vastgoedbeleggingen	814,15	829,80	100,00	55,76				

* RW = Reële waarde - IW = Investeringswaarde

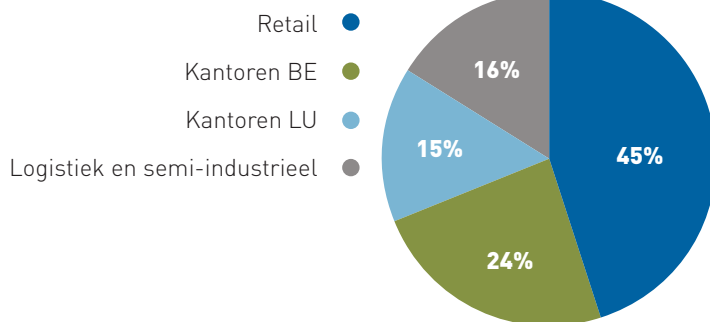
EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE

€ mio

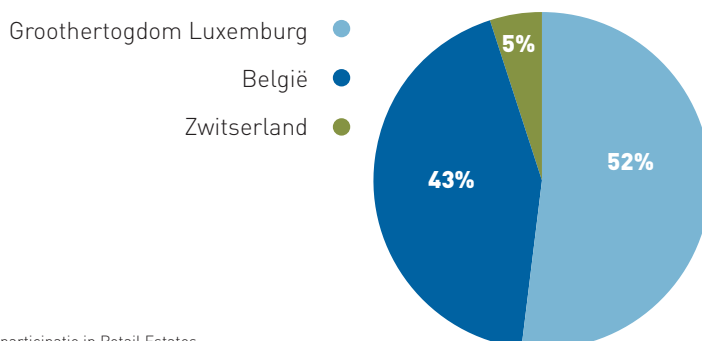


● Zwitserland ● Groothertogdom Luxemburg ● België

AARD VAN DE ACTIVA*

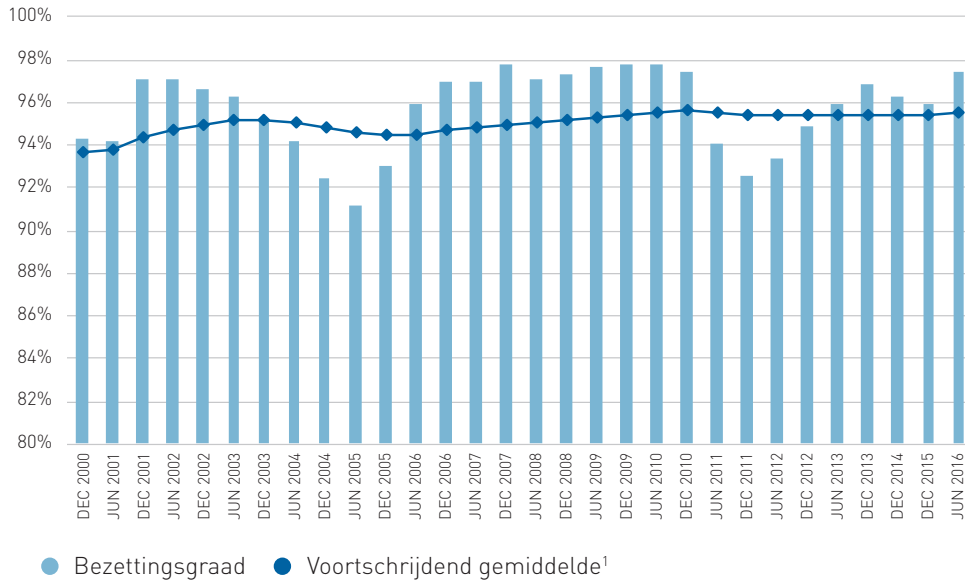


GEOGRAFISCHE SPREIDING*



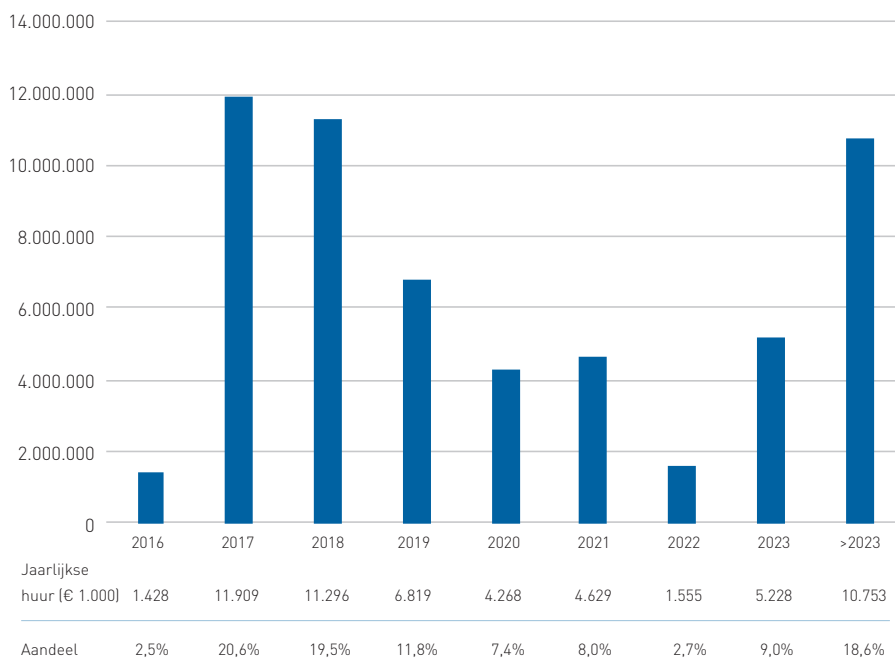
* Exclusief participatie in Retail Estates

BEZETTINGSGRAAD

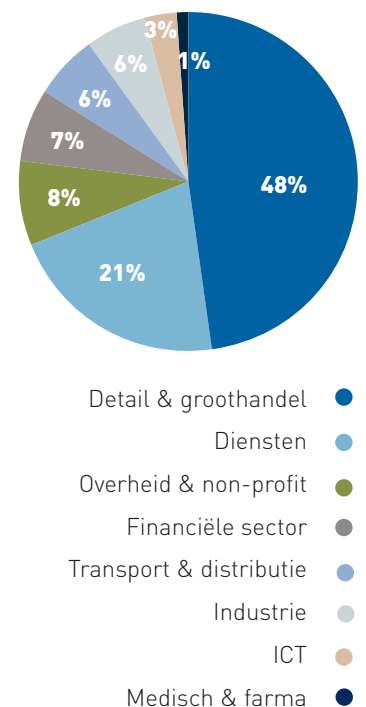


¹ Een voortschrijdend gemiddelde is een type gemiddelde waarde gebaseerd op een weging van de actuele bezettingsgraad en de voorgaande bezettingsgraden.

HUURBREAKS (EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



TYPE HUURDERS



SCHATTINGSVERSLAG¹

ACTUALISATIE OP 30 JUNI 2016 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE

BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 30 juni 2016 over te maken.

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

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

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

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België, het Groothertogdom Luxemburg en Zwitserland.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel (inclusief de projecten en de assets 'to be sold'), ligt 3,03% (respectievelijk 9,30%, -1,24% en -3,39% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel (exclusief de projecten en de assets 'to be sold'), ligt 3,03% (respectievelijk 9,30%, -1,24% en -3,39% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.

3. De bezettingsgraad² van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 94,78% (respectievelijk 88,61%, 99,68% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille).
De bezettingsgraad van het geheel (exclusief de projecten) bedraagt 97,47% (respectievelijk 94,48%, 99,68% en 100% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille).
4. De gewogen gemiddelde resterende duurtijd van de lopende huurcontracten is gelijk aan 17,8 kwartalen ofwel 4,45 jaren voor de hele portefeuille. Bij deze parameter werd geen rekening gehouden met de projecten en assets 'to be sold'.
5. In Q2 2016 werd het kantoor-project 'R20' te Luxemburg opgeleverd, finaal verkocht en afgestoten uit de portefeuille.
6. In Q2 2016 werd tevens het industriële pand 'WKB Warehouses' te Mechelen finaal verkocht en afgestoten uit de portefeuille.
7. Een totale investeringswaarde werd bepaald van € 829.800.000 (achthonderd negenentwintig miljoen achthonderd duizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 359.330.000, € 425.460.000 en € 45.010.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuilles.
8. Een totale reële waarde werd bepaald van € 814.140.000 (achthonderd veertien miljoen honderd veertigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 351.060.000, € 419.170.000 en € 43.910.000 voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuilles.

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

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).


Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (inclusief de projecten en assets 'to be sold') in termen van de investeringswaarde 6,72% (respectievelijk 6,84%, 6,72% en 5,84% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 6,85% (respectievelijk 7,00%, 6,82% en 5,99% voor de Belgische, de Luxemburgse en de Zwitserse portefeuille).

**Gregory Lamarche**

Account Manager - Surveyor

Valuation & Advisory

In naam van Cushman & Wakefield

**Koen Nevens MRICS**

Managing Partner

In naam van Cushman & Wakefield

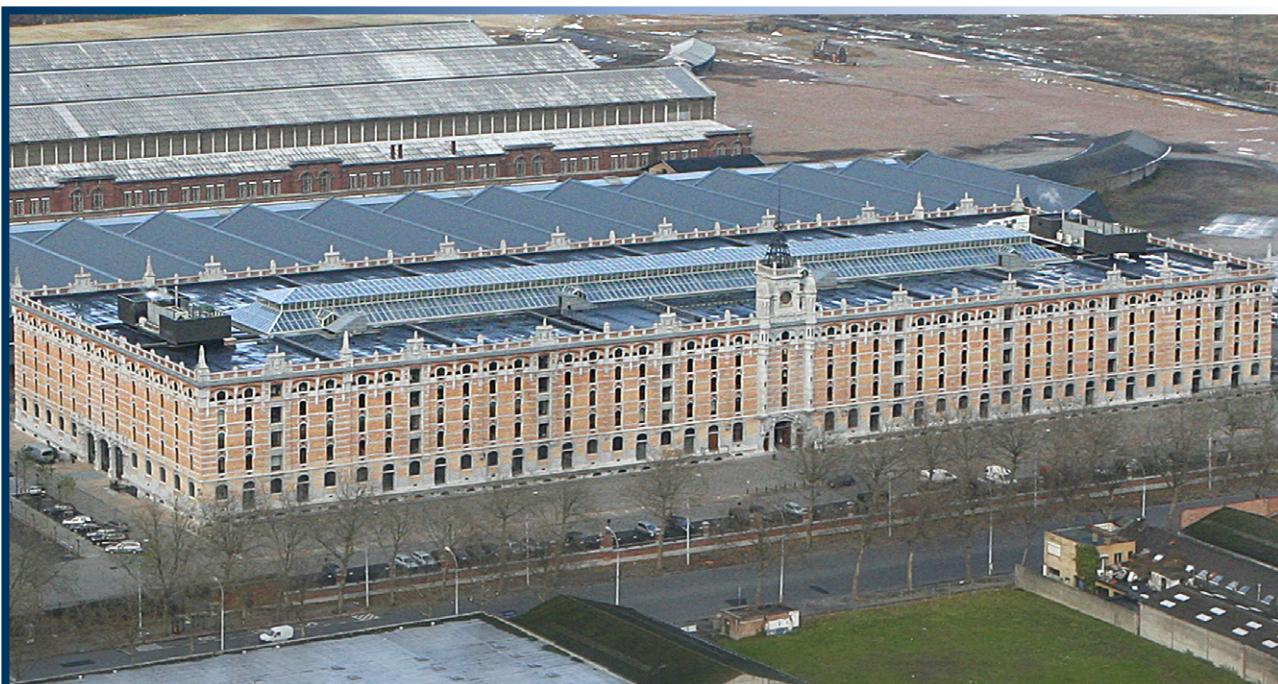
Hornbach Burmicht, Luxemburg

Verkorte financiële staten

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 18 augustus 2016.

Het halfjaarverslag 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.

Koninklijk Pakhuis Tour & Taxis, België



VERKORTE GECONSOLIDEERDE STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1.000)	30/06/16	30/06/15
Huurinkomsten	28.412	25.123
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	-51	-31
NETTO HUURRESULTAAT	28.361	25.092
Recuperatie van vastgoedkosten	53	50
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.083	2.577
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	-2.083	-2.577
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.337	-931
VASTGOEDRESULTAAT	27.077	24.211
Technische kosten	-1.014	-981
Commerciële kosten	-276	-344
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-550	-471
Beheerskosten vastgoed	-2.289	-2.121
Andere vastgoedkosten	-464	-309
VASTGOEDKOSTEN	-4.593	-4.226
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	22.484	19.985
Algemene kosten van de vennootschap	-1.232	-1.239
Andere operationele opbrengsten en kosten	-92	-152
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21.160	18.594
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.801	456
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.710	8.041
Ander portefeuilleresultaat	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	22.251	27.091
Financiële inkomsten	1.362	82
Netto interestkosten	-6.358	-6.855
Andere financiële kosten	-624	-607
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-670	-5.994
FINANCIEEL RESULTAAT	-6.290	-13.374
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.961	13.717
Vennootschapsbelasting	-649	-274
Exit taks	-97	0
BELASTINGEN	-746	-274
NETTO RESULTAAT	15.215	13.443
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	-1
Netto resultaat - aandeel Groep	15.215	13.443

ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

(in € 1.000)	30/06/16	30/06/15
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	490	156
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-15.877	8.762
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.108	2.985
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
Andere elementen van het globaal resultaat die later niet geherklasseerd zullen worden naar het netto resultaat	-14.279	11.903
GLOBAAL RESULTAAT		
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen		1
Globaal resultaat – aandeel Groep	936	25.345
NETTO COURANT RESULTAAT		
NETTO RESULTAAT	15.215	13.443
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.801	456
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.710	8.041
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-670	-5.994
- Uitgestelde belastingen	-123	-165
NETTO COURANT RESULTAAT	14.916	11.105

	30/06/16 (6 maanden)	30/06/15 (6 maanden)
RESULTATEN PER AANDEEL		
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep (1)	0,19	5,13
Globaal resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep	0,19	5,13
Winst per aandeel, aandeel groep (1)	3,08	2,72
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep	3,08	2,72
Netto courant resultaat per aandeel (1)	3,02	2,25

(1) op basis van het aantal aandelen op afsluitdatum (30/06/2016).

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1.000)	30/06/16	31/12/15
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	905.302	954.243
Immateriële vaste activa	7	10
Vastgoedbeleggingen	796.247	847.069
Andere materiële vaste activa	1.181	1.163
Financiële vaste activa	89.967	88.101
Vorderingen financiële leasing	17.900	17.900
II. VLOTTENDE ACTIVA	34.652	22.059
Activa bestemd voor verkoop	0	4.392
Financiële vlottende activa	8	0
Handelsvorderingen	12.465	7.967
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.717	2.885
Kas en kasequivalenten	17.243	4.531
Overlopende rekeningen	1.219	2.284
TOTAAL ACTIVA	939.954	976.302
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	340.150	362.410
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	340.150	362.405
Kapitaal	54.315	54.315
Uitgiftepremies	121.091	121.091
Inkoop eigen aandelen	-293	-293
Reserves	149.814	156.666
Nettoresultaat van het boekjaar	15.215	30.618
Wisselkoersverschillen	8	8
II. MINDERHEIDSBELANGEN	0	5
VERPLICHTINGEN	599.804	613.892
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	387.385	395.948
Voorzieningen	10	9
Langlopende financiële schulden	330.875	355.722
- Kredietinstellingen	231.489	258.538
- Andere	99.386	97.184
Andere langlopende financiële verplichtingen	56.500	40.217
Andere langlopende verplichtingen	0	0
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	212.419	217.944
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	167.137	176.887
- Kredietinstellingen	58.742	89.191
- Andere	108.395	87.696
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.451	24.810
- Exit taks	12.396	12.299
- Andere	19.055	12.511
Andere kortlopende verplichtingen	2.273	8.200
Overlopende rekeningen	11.558	8.047
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	939.954	976.302

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in € 1.000)	30/06/16 (6 maanden)	30/06/15 (6 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	4.531	3.655
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	19.925	15.861
Nettoresultaat	15.216	13.443
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	4.988	5.001
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen</i>	246	339
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	70	65
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	51	30
- Belastingen	746	274
- Betaalde belastingen	-621	-30
<i>Andere niet-kas elementen</i>	3.923	-2.264
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3.710	-8.041
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)	1	0
- Spreiding van gratuiteiten (+/-)	-458	-243
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	670	5.993
- Overige transacties van niet courante aard	0	27
<i>Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen</i>	819	6.926
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-4.801	-456
Ontvangen dividenden	-592	0
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	6.212	7.382
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-279	-2.583
<i>Beweging van de activa</i>	-4.323	-1.401
- Andere lange termijn activa	0	0
- Financieel vlottende activa	-8	0
- Handelsvorderingen	-4.548	-701
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-832	-379
- Overlopende rekeningen	1.065	-320
<i>Beweging van verplichtingen</i>	4.044	-1.182
- Andere langlopende schulden	0	0
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.544	890
- Belastingen	-28	-244
- Andere kortlopende verplichtingen	-5.927	-950
- Overlopende rekeningen	3.455	-878

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL (VERVOLG)

(in € 1.000)	30/06/16 (6 maanden)	30/06/15 (6 maanden)
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	57.238	8.637
Investeringsactiviteiten	-8.807	-14.083
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-3.174	-264
Projectontwikkelingen	-5.025	-5.668
Immateriële en andere materiële vaste activa	-86	-30
Financiële vaste activa	-522	-8.121
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	0	0
Desinvesteringen	65.453	22.720
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	6.178
Projectontwikkelingen	61.043	0
Immateriële en andere materiële vaste activa	0	64
Financiële vaste activa	0	0
Activa bestemd voor verkoop	4.410	16.478
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	0	0
Ontvangen dividenden	592	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-64.451	-6.424
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	-34.992	23.610
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	-34.992	23.610
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen financiële opbrengsten	663	86
Betaalde financiële kosten	-6.926	-7.649
Verandering in eigen vermogen	-23.196	-22.471
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	-23.196	-22.471
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	17.243	21.728

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 vastgoedbeleggingen (-)	Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)
Balans volgens IFRS op 31/12/15	54.315	121.091	5.431	42.278	-8.723	8
Transferten						
Globaal resultaat voor de periode					490	
Dividenden aan aandeelhouders						
Diverse						
Balans volgens IFRS op 30/06/16	54.315	121.091	5.431	42.278	-8.233	8

Eind juni 2016 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 340,15 miljoen (31/12/2015 : 362,41 miljoen) of 68,9 per aandeel (31/12/2015: 73,40).

De daling van het eigen vermogen in vergelijking met eind 2015 is toe te schrijven aan de evolutie van het globaal resultaat dat in hoofdzaak door de schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS over het eerste semester van 2016 € 15,8 miljoen lager ligt dan per 31/12/2015. Het globaal resultaat bedraagt op 30/06/2016 € 0,9 miljoen en wordt integraal opgeslorpt door de betaling van het dividend over het boekjaar 2015 voor 23,20 miljoen.

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 het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
-34.189	-1.920	-293	32.363	121.426	30.618	362.405	5	362.410
				7.422	-7.422	5	-5	0
-15.877	-5.216		1.108	5.216	15.215	936		936
					-23.196	-23.196		-23.196
						0		0
-50.066	-7.136	-293	33.471	134.069	15.215	340.150	0	340.150

Shopping center Schmiede, Luxemburg



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 2015. Er zijn een aantal nieuwe standaarden en interpretaties sinds januari 2016 in voege zoals hieronder opgesomd.

Geen van deze nieuwe standaarden hebben een impact gehad op de geconsolideerde tussentijdse financiële halfjaarrekeningen 30 juni 2016. Er zal in de loop van het tweede semester worden overgegaan tot een aanpassing van de enkelvoudige jaarrekening op basis van de aanpassing van de standaard IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode, maar dat zal in detail worden toegelicht onder de enkelvoudige financiële staten in het jaarverslag 2016.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2016

- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Initiatief rond informatieverstopping (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 19 Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2016

- IFRS 9 Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, waardoor de goedkeuring binnen de Europese Unie eveneens werd uitgesteld)
- Aanpassing van IAS 7 Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverstopping (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Etoy, Zwitserland



Montimmo, Luxemburg

2 SEGMENTRAPPORTERING

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- & VERLIESREKENING (GEOGRAFISCH)

	België		Luxemburg		Zwitserland		Corporate		TOTAAL	
(in € 1.000)	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15
(+) Huurinkomsten	12.886	10.302	14.233	13.719	1.293	1.101			28.412	25.122
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren										
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-35		-16	-30					-51	-30
NETTO HUURRESULTAAT	12.851	10.302	14.217	13.689	1.293	1.101	0	0	28.361	25.092
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	53	16		34					53	50
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.032	2.550	51	28					2.083	2.578
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0		0					0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.032	-2.550	-51	-28					-2.083	-2.578
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-1.063	-802	-248	-67	-26	-62			-1.337	-931
VASTGOEDRESULTAAT	11.841	9.516	13.969	13.656	1.267	1.039	0	0	27.077	24.211
(-) Technische kosten	-847	-934	-155	-47	-12				-1.014	-981
(-) Commerciële kosten	-164	-74	-110	-259	-2	-10			-276	-343
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-483	-354	-67	-118					-550	-472
(-) Beheerskosten vastgoed (1)	-2.153	-1.942	-136	-179					-2.289	-2.121
(-) Andere vastgoedkosten	-256	-152	-167	-157	-41				-464	-309
VASTGOEDKOSTEN	-3.903	-3.456	-635	-760	-55	-10	0	0	-4.593	-4.226
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.938	6.060	13.334	12.896	1.212	1.029	0	0	22.484	19.985
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-723	-873	-509	-365					-1.232	-1.238
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-61	63	-31	-216					-92	-153
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.154	5.250	12.794	12.315	1.212	1.029	0	0	21.160	18.594

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

	België		Luxemburg		Zwitserland		Corporate		TOTAAL	
	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15
(in € 1.000)										
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	297	4.783	159					4.801	456
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.459	-3.711	-1.101	5.327	-150	6.425			-3.710	8.041
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.713	1.836	16.476	17.801	1.062	7.454	0	0	22.251	27.091
(+) Financiële opbrengsten							1.362	81	1.362	81
(-) Interestkosten							-6.358	-6.855	-6.358	-6.855
(-) Andere financiële kosten							-624	-607	-624	-607
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa							-670	-5.993	-670	-5.993
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	0	0	-6.290	-13.374	-6.290	-13.374
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.713	1.836	16.476	17.801	1.062	7.454	-6.290	-13.374	15.961	13.717
(+/-) Vennootschapsbelasting							-649	-274	-649	-274
(+/-) Exit taks							-97	0	-97	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0	-746	-274	-746	-274
NETTO RESULTAAT	4.713	1.836	16.476	17.801	1.062	7.454	-7.036	-13.648	15.215	13.443
Toerekenbaar aan:										
Minderheidsbelangen									0	-1
Aandeelhouders van de groep									15.215	13.444

(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 2016 (€ 1,96 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 BALANS (GEOGRAFISCH)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Zwitserland		Corporate		TOTAAL	
	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15
ACTIVA										
Immateriële vaste activa	7	10		0		0			7	10
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen, excl. financiële leasing)	333.181	333.577	419.152	469.426	43.913	44.066			796.246	847.069
Activa bestemd voor verkoop	0	4.392							0	4.392
Overige activa	107.376	103.187	35.588	20.627	737	1.016			143.701	124.831
ACTIVA PER SEGMENT	440.564	441.166	454.740	490.053	44.650	45.082	0	0	939.954	976.302
VERPLICHTINGEN										
Langlopende financiële schulden							330.876	355.722	330.876	355.722
Kortlopende financiële schulden							167.137	176.887	167.137	176.887
Overige verplichtingen							101.791	81.283	101.791	81.283
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	0	0	0	0	0	0	599.804	613.892	599.804	613.892
EIGEN VERMOGEN									340.150	362.410

SEGMENTATIE PER TYPE GEBOUW (VOORNAAMSTE KERNCIJFERS)

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

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

(in € 1.000)	Retail		Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		TOTAAL	
	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15	30/06/16	30/06/15
Vastgoedportefeuille								
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	367.570	350.660	315.257	185.120	131.320	135.100	814.147	670.880
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	372.570	355.260	323.160	189.240	134.070	137.950	829.800	682.450
Kerncijfers								
Huurinkomsten	12.158	9.896	8.302	10.568	6.668	3.789	27.128	24.253
Rendement (in reële waarde)	6,77%	6,94%	6,91%	7,67%	7,49%	7,74%	6,95%	7,26%
Rendement (in investeringswaarde)	6,68%	6,85%	6,75%	7,49%	7,33%	7,57%	6,82%	7,13%
Bezettingsgraad	99,77%	100%	95,18%	98,30%	96,38%	97,27%	97,47%	99,05%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	5,1	6,2	2,9	2,8	6,0	4,8	4,5	5,2

3 NETTO HUURRESULTAAT

De huurinkomsten zijn dankzij de acquisitie van T&T Koninklijk Pakhuis einde 2015 toegenomen en bedragen eind juni 2016 € 28.412 duizend in vergelijking met € 25.123 duizend eind juni 2015 (toename 13,1%). Bij gelijkblijvende portefeuille 'like-for-like' blijven de huurinkomsten stabiel (toename met 1,3% of € 332 duizend in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar; excl. ontvangen huurgaranties en huurkortingen).

(in € 1.000)	30/06/16	30/06/15
Huurinkomsten		
Huur	27.128	24.253
Gegarandeerde inkomsten	174	0
Huurkortingen	458	243
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	15	0
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	636	627
TOTAAL	28.412	25.123
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-51	-31
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	-51	-31
NETTO HUURRESULTAAT	28.361	25.092

4 VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

De reële waarde¹ van de directe vastgoedportefeuille is gedaald en bedraagt € 814,1 miljoen eind juni 2016 t.o.v. € 869,4 miljoen eind december 2015.

(in € 1.000)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur excl. vordering financiële leasing		Projectontwikkelingen	
	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15
Saldo per einde van het vorige boekjaar	785.051	686.942	62.019	33.860
Investerings	3.174	8.217	5	10.601
Desinvesterings		4.269	-50.750	
Wisselkoerseffecten	-129			
Verwervingen van vastgoed		108.000		
Overdrachten van/(naar) andere posten		-22.534		12.156
Spreiding van gratuïteiten	458	314		
Stijging/(daling) van de reële waarde	-3.644	-157	63	5.402
Saldo per einde van de periode	784.910	785.051	11.337	62.019

(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 06/2016 (€ 000)	Waarderingstechniek	Belangrijkste inputs	Vork (ERV per maand)
Retail (Groothertogdom Luxemburg & België)	323.660	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [14,73 €/m ²] b. [6,40% -> 7,15%]
Retail Zwitserland	43.910	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [19 €/m ² -> 23€/m ²] b. [5,8% -> 6,4%]
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	124.540	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [28,86 €/m ²] b. [5,6% -> 7,5%]
Kantoren België	179.380	Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten	a. Gemiddelde gewogen geschatte huurwaarde b. Kapitalisatievoet	a. [12 €/m ²] b. [5% -> 8,25%]
Logistiek	131.320	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a. Gemiddelde gewogen discontovoet b. Gemiddelde gewogen economische levensduur	a. [6,22%] b. [22 jaar]
Projecten België	11.340	DCF (discounted cash flow of actualisatie van kasstromen tegen discontovoet)	a. Gemiddelde huurwaarde b. Kapitalisatievoet c. Bouwperiode	a. [20,42 €/m ²] b. [5,50%] c. [15 à 18 maand]
Totaal vastgoedbeleggingen	814.150			

Totaal Vastgoedbeleggingen		Vorderingen financiële leasing		Totaal vastgoedbeleggingen en vorderingen financiële leasing		Activa bestemd voor verkoop	
30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15	30/06/16	31/12/15
847.070	720.802	17.900	17.900	864.970	738.702	4.392	17.626
3.179	18.818			3.179	18.818		0
-50.750	4.269			-50.750	4.269	-4.392	-23.646
-129	0			-129	0		
0	108.000			0	108.000		
0	-10.378			0	-10.378		10.378
458	314			458	314		
-3.581	5.245			-3.581	5.245		34
796.247	847.070	17.900	17.900	814.147	864.970	0	4.392

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

Op basis van de balans 30 juni 2016 zou een stijging van de gemiddelde yield met 0,10% een impact van € - 11,5 miljoen op het netto resultaat en van € - 2,33 op de intrinsieke waarde per aandeel hebben gehad, gecombineerd met een toename van de schuldgraad met 0,70% (nl. van 56,68% tot 57,38%) bij een veronderstelde constante kredietopname.

Op basis van dezelfde balans zou een daling van de gemiddelde ERV met 10% een impact hebben van ongeveer € - 81,4 miljoen op het netto resultaat wat overeenkomt met € - 16,5 op de intrinsieke waarde per aandeel. Dit zou bij constante kredietopnames leiden tot een toename van de schuldgraad met 5,39% (nl. van 56,68% tot 62,07%).

5 INFORMATIE BETREFFENDE DE FINANCIËLE SCHULD

Op 30/06/2016 zijn de financiële schulden ten belope van € 497.596 duizend afgenomen met € 34.653 duizend in vergelijking met eind 2015 als gevolg van de verkopen van het opgeleverde project Royal20 in Luxemburg en het logistiek gebouw Zeutestraat te Mechelen. Gezien de verkoopakte van het project Royal20 pas werd verleden op afsluitdatum 30/06/2016 zijn de kas en kasequivalenten ten belope van € 17.244 duizend uitzonderlijk hoog einde juni 2016. Deze kas en kasequivalenten werden na balansdatum aangewend om de uitstaande financiële schulden verder te reduceren.

De rubriek andere leningen omvat voor € 98.969 duizend de door Leasinvest in 2013 geplaatste obligatieleningen.

De geconfirmeerde kredietlijnen (excl. de € 99,4 miljoen obligatieleningen en € 108,4 miljoen commercial paper) bedragen eind juni 2016 € 598,7 miljoen (eind 2015: € 473,7 miljoen).

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.

Schuldgraad overzicht

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

1H2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
56,68%	58,03%	54,27%	53,53%	56,19%	47,29%	44,13%	47,61%	52,06%	40,93%	44,15%	32,23%	41,06%	41,38%	44,94%
									(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

(*) Afsluiting per 30/6

De schuldgraad van Leasinvest Real Estate bedroeg einde december 2015 nog 58,03% en is dankzij de verkoop van het opgeleverde project Royal20 per 30 juni 2016 gedaald tot 56,68%. Gezien de aktedatum van de verkoop samenviel met de afsluitdatum van het semester kon de totale verkoopsom op afsluitdatum nog niet volledig worden aangewend om bestaande kredieten aan te zuiveren en aldus de schuldgraad af te bouwen. Er blijft er dan ook een beschikbare kaspositie ten belope van € 17,2 miljoen op de balans van 30 juni 2016, deze kaspositie laat intrinsiek een verdere afbouw van de schuldgraad toe tot 55,8%.

Evolutie van de schuldgraad op lange termijn

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

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

Op basis van de schuldgraad van 56,68% eind juni 2016 heeft Leasinvest Real Estate een proportioneel investeringspotentieel op basis van schuldfinanciering ten belope van € 223,3 miljoen zonder hierbij de schuldgraad van 65% te overschrijden en een investeringspotentieel van € 84,5 miljoen zonder de schuldgraad van 60% te overschrijden.

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. Op basis van die elementen wordt een projectie gemaakt per einde 2016. Deze projectie houdt tevens rekening met mogelijke (des)investeringstransacties.

Rekening houdend met deze assumpties en het zich al dan niet concretiseren van de mogelijke (des)investeringstransacties zoals hierboven vermeld zal de schuldgraad per einde december 2016 zich tussen 55% en 59% bevinden, hetzij licht boven de vooropgestelde lange termijn vork van 50%-55%.

Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

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

Op vandaag zijn er geen indicaties van 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 de vastgoedportefeuille die de schuldgraad van de GVV boven 65% doen uitstijgen kan Leasinvest Real Estate overgaan tot het verkopen van een aantal van haar panden om aan de situatie te remediëren.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat er geen bijkomende maatregelen nodig zijn teneinde te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zal uitstijgen. De schuldgraad zal op korte termijn stagneren tussen de 55% en de 59%, hetzij licht boven de vooropgestelde lange termijn vork van 50% tot 55%.

7 BEPALING VAN DE REËLE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA PER NIVEAU

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

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

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

Met betrekking tot de afgeleide instrumenten werden de 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 onderliggende kredietrisico. De waardering van de private obligatie is op basis van een benadering van een observeerbare CDS spread en de evolutie van de overeenkomstige Euribor referentievoet.

De financiële leasing wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow benadering.

Fair value disclosures:

Er zijn geen transfers tussen rubrieken in 2016 in vergelijking met 31/12/2015.

(in € 1.000) per eind juni 2016	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			796.247	796.247
Financiële vaste activa				
- Financiële Activa	70.960	17.041		88.001
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindekkingen			0	0
- Andere afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstroomindekkingen			1.833	1.833
Vorderingen financiële leasing			17.900	17.900
Activa bestemd voor verkoop			0	0
Financiële vlottende activa				0
Handelsvorderingen		12.465		12.465
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		3.717		3.717
Kas en kasequivalenten	17.243			17.243
Overlopende rekeningen		1.219		1.219
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			233.341	231.489
- Andere	78.690		21.518	98.969
Andere langlopende financiële verplichtingen				
- Andere afgeleide instrumenten via resultatenrekening			6.435	6.435
- Andere afgeleide instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			50.065	50.065
Kortlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			58.820	58.742
- Andere			108.395	108.395
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
- Exit taks		12.396		12.396
- Andere		19.055		19.055
Andere kortlopende verplichtingen		2.273		2.273
Overlopende rekeningen		11.558		11.558

(in € 1.000) per eind 2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	boekwaarde
Vastgoedbeleggingen			847.069	847.069
Financiële vaste activa				88.101
- Financiële activa	70.425	15.947		86.372
- Andere afgeleide instrumenten welke niet kwalificeren onder kasstroomindexing			1	1
- Afgeleide instrumenten die kwalificeren onder kasstroomindexing			1.596	1.596
Vorderingen financiële leasing			17.899	17.899
Activa bestemd voor verkoop			4.392	4.392
Financiële vlottende activa			0	0
Handelsvorderingen		7.967		7.967
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.885			2.885
Kas en kasequivalenten	4.531			4.531
Overlopende rekeningen		2.284		2.284
Langlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			265.356	258.538
- Andere	78.750		21.123	96.824
Andere langlopende financiële verplichtingen				
- Afgeleide financiële instrumenten via resultatenrekening			1.646	1.646
- Afgeleide financiële instrumenten via andere componenten van het eigen vermogen			38.572	38.572
Kortlopende financiële schulden				
- Kredietinstellingen			89.689	89.191
- Andere			87.625	87.625
Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
- Exit taks				
- Andere		12.511		12.511
Andere kortlopende verplichtingen		8.200		8.200
Overlopende rekeningen		8.047		8.047

8 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/2016-30/06/2016

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het eerste halfjaar van 2016.

9 OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In de periode 01/01/2016-30/06/2016 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 2015 en meer bepaald naar p 4-18.

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS
VAN LEASINVEST REAL ESTATE COMM. VA OVER DE BEORDE-
LING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE
FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN
AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2016**

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2016, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, de geconsolideerde staat van wijzigingen in kapitaal en reserves en de geconsolideerde kasstroomtabel voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 939.954 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2016 van € 15.215 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

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

Conclusie

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

Brussel, 19 augustus 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA

Commissaris

vertegenwoordigd door



Pierre Vanderbeek*

Vennoot

* Handelend in naam van een BVBA

Financiële kalender

25/08/2016	Halfjaarlijks financieel verslag 2016
17/11/2016	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2016)
16/02/2017	Bekendmaking jaarresultaten 2016 (31/12/2016)
31/03/2017	Jaarlijks financieel verslag 2016
15/05/2017	Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/2017)
15/05/2017	Jaarvergadering aandeelhouders
22/05/2017	Betaalbaarstelling dividend
24/08/2017	Halfjaarlijks financieel verslag 2017
17/11/2017	Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/2017)

Dit halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op www.leasinvest.be.
U kan een gedrukt exemplaar aanvragen via registratie op www.leasinvest.be.



LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT

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