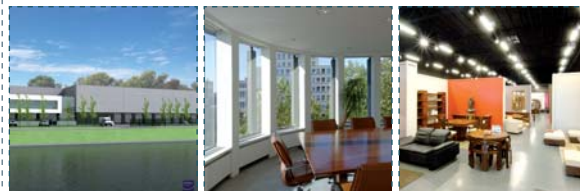




Periodiek verslag over de
periode 01/07/07 - 30/06/08



Inhoudstafel

1 Verklaring verantwoordelijke personen	2
2 Brief aan de aandeelhouders	3
3 Kerncijfers	5
4 Tussentijds beheersverslag	7
5 Vastgoedverslag	10
Marktinformatie	10
Leasinvest Real Estate versus de markt	11
Samenstelling van de vastgoedportefeuille	12
Analyse van de vastgoedportefeuille	13
Schattingsverslag	14
6 Verkorte financiële overzichten	15
7 Verslag van de commissaris	24
8 Leasinvest Real Estate op de beurs	25
9 Algemene informatie	27

Verklaring verantwoordelijke personen

De heer J. L. Appelmans, Afgevaardigd bestuurder 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 informatie die daarin moet worden opgenomen.

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder

Leasinvest Real Estate Management NV
Statutaire zaakvoerder

Brief aan de aandeelhouders

Riverside Business Park, Anderlecht

Dames,
Mijne heren,

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Leasinvest Real Estate van 27/06/08 heeft de wijziging van de afsluitdatum van het boekjaar van 30 juni naar 31 december goedgekeurd, waardoor het boekjaar voortaan zal samenvallen met het kalenderjaar. Bijgevolg wordt het huidige boekjaar verlengd met 6 maanden om af te sluiten op 31/12/08. De afsluiting op 30/06/08 is dus geen jaarafsluiting maar een tussentijdse afsluiting over 12 maanden.

Tijdens deze eerste 12 maanden van het verlengd boekjaar heeft de vastgoedbevak Leasinvest Real Estate haar doordachte groei in België en het Groothertogdom Luxemburg en haar diversificatie naar logistieke panden in België verdergezet, alsook succesvol meerwaarde gecreëerd door de herontwikkeling van bestaande sites.

De huurinkomsten over de eerste 12 maanden bedroegen € 31,7 miljoen t.o.v. € 33 miljoen vorig boekjaar en het netto resultaat (aandeel groep) sloot af met € 36,8 miljoen ten opzichte van € 34,9 miljoen over dezelfde periode van vorig boekjaar. De daling van de huurinkomsten komt o.a. door het gemis aan huurinkomen voortkomend uit de verkoop van 4 gebouwen in 2007 dat niet volledig gecompenseerd werd door de gerealiseerde acquisities in het derde kwartaal van het huidige boekjaar.

De prestaties zijn niettegenstaande de moeilijke economische en financiële markten zeer goed, wat bewezen wordt door het genereren van meerwaarde door herontwikkelingen, de gestage groei van onze vastgoedportefeuille, de hoge bezettingsgraad en het goede netto resultaat.

Herontwikkelingen creëren meerwaarde

In de Cloche d'Or regio gelegen aan de Stad Luxemburg werd succesvol het 'CFM'-project afgewerkt en opgeleverd eind juni 2008. Op vraag van de huidige huurders werd de bestaande

'CFM'-site binnen de voorziene timing gerenoveerd en werd een uitbreiding van 4.000 m² opslagruimte en 1.200 m² kantoorruimte gerealiseerd. Deze uitbreidingen werden voorverhuurd aan de bestaande huurders voor 10 jaar vast. Door deze herontwikkeling werd een belangrijke toename van de reële waarde van € 14,4 miljoen gegeneerd.

De herontwikkeling van het kantorenproject 'Bian', eveneens gelegen in Cloche d'Or, verloopt volgens plan. Het betreft een kantoorgebouw dat volledig werd ontmanteld en wordt uitgebreid tot 5.500 m². Dit boekjaar wordt er geen huurinkomen op gerealiseerd. De oplevering van het gerenoveerde kantoorgebouw wordt verwacht eind maart 2009. De commercialisatie is reeds opgestart en biedt goede vooruitzichten.

In België werd in juni 2008 een onroerende leasingovereenkomst voor 15 jaar vast afgesloten met Cegelec NV voor de bouw van haar regionale vestiging in Antwerpen. De totale investering zal € 6,2 miljoen bedragen met een bruto aanvangsrendement van 7,5%. De oplevering wordt verwacht eind 2009.

Verdere diversificatie naar logistiek & opslag

Leasinvest Real Estate heeft eind februari 2008 volledig verhuurde logistieke & opslagpanden verworven in de Antwerpse regio met een totale verhuurbare oppervlakte van 41.000 m² t.w.v. € 23,7 miljoen met een bruto aanvangsrendement van 6,90%.

Verder werd er een overeenkomst gesloten om, mits vervulling van een aantal opschortende voorwaarden, 50.000 m² nog te bouwen logistieke ruimte in de Brusselse regio met een bruto aanvangsrendement van 7% te verwerven in de 2° helft van 2009¹.

¹ Voor meer informatie verwijzen we naar het tussentijds beheersverslag op pagina 7.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de projectontwikkelingen) is gestegen tot € 502,7 miljoen (30/06/07: € 459,3 miljoen), hetgeen de resultante is van o.a. de verscheidene acquisities in de Antwerpse regio, de hoger vernoemde belangrijke positieve variatie in de reële waarde van het project CFM en de verkoop op 04/07/07 van het gebouw 'Aubépinés' in Luxemburg voor een waarde van € 13,2 miljoen. De vastgoedportefeuille is voor 2/3 in België en 1/3 in het Groothertogdom Luxemburg gelegen.

Bezettingsgraad blijft stabiel op 97,06% op 30/06/08

De bezettingsgraad bleef stabiel zoals verleden boekjaar nl. 97,06% t.o.v. 97,01% (30/06/07) dankzij wederverhuringen van 92% van de bestaande huurcontracten die ten einde kwamen, alsook het afsluiten van nieuwe huurcontracten. De bezettingsgraad in België bedroeg 96,3% t.o.v. 98,8% in het Groothertogdom Luxemburg.

Belangrijke gebeurtenis na het afsluiten van het tweede semester

In het Groothertogdom Luxemburg werd eind juli 2008 een kantoorproject op een toplocatie in de avenue Monterey 35 in Stad Luxemburg verworven. De volledige afwerking wordt verwacht midden 2009. De totale geschatte reële waarde van de inves-

tering zal € 10 miljoen bedragen en bij volledige verhuring een bruto aanvangsrendement van bijna 7% genereren.

Vooruitzichten voor de periode eindigend 31/12/08 (18 maanden)

Dankzij de ingebruikname van de renovatie en de uitbreiding van de CFM-site zal het vastgoedresultaat voor de resterende 6 maanden van het huidig (verlengd) boekjaar opnieuw het niveau bereiken van vorig jaar.

Interim-dividend

Gezien het verlengd boekjaar zal er op 15/10/08 een bruto interim-dividend van € 3,85 (t.o.v. jaardividend voor boekjaar 2006/2007 van € 3,80) tegen afgifte van coupon n° 9 uitbetaald worden. Er wordt verder nog voorzien om op 25/05/09 een slotdividend uit te betalen over de laatste 6 maanden van het verlengd boekjaar.

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder

Luc Bertrand
Voorzitter van de raad van bestuur

Kerncijfers

Route d'Esch, Luxemburg

Vastgoedpatrimonium⁽¹⁾

	30/06/08	30/06/07
Reële waarde (€ 1.000) ^{(2) (4)}	486.770	445.859
Investeringswaarde (€ 1.000) ^{(3) (4)}	499.410	457.310
Huurrendement op basis van reële waarde	7,15%	7,22%
Huurrendement op basis van investeringswaarde	6,97%	7,04%
Bezettingsgraad ⁽⁵⁾	97,06%	97,01%

- (1) Het vastgoedpatrimonium bestaat uit de gebouwen in exploitatie opgenomen in de balansrubrieken "Vastgoedbeleggingen" (vaste activa) en "Activa bestemd voor verkoop" (vlottende activa). De projectontwikkelingen zijn hierin niet mee 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) 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 / Winssinger en Vennoten
- (5) De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde. Alle gebouwen uit de Leasinvest Real Estate portefeuille worden in aanmerking genomen, met uitzondering van de projecten.

Kernresultaten

(in € 1.000)	30/06/08	30/06/07
Huurinkomsten	31.785	33.154
Vastgoedresultaat	32.045	33.003
Operationeel resultaat ⁽¹⁾	27.025	27.110
Netto courant resultaat ⁽²⁾	18.715	17.425
Netto courant resultaat, aandeel groep	18.392	17.075
Resultaat op de portefeuille	19.100	18.095
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	18.389	17.859
Netto resultaat	37.815	35.520
Netto resultaat, aandeel groep	36.781	34.934
Netto cashflow, aandeel groep ⁽³⁾	20.841	16.555

- (1) Netto resultaat zonder financieel resultaat en belastingen.
- (2) Netto resultaat min resultaat op de portefeuille.
- (3) Netto cashflow: netto resultaat min alle niet-cash elementen waaronder de afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen, toevoegingen of onttrekkingen aan voorzieningen en variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Gegevens per aandeel⁽¹⁾

(in €)	30/06/08	30/06/07
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	3.996.294	4.012.628 ⁽²⁾
Netto-actief, aandeel groep		
- op basis van reële waarde	70,37	65,31
- op basis van investeringswaarde	73,50	68,13
Huurinkomsten	7,95	8,26
Operationeel resultaat	6,76	6,76
Netto courant resultaat, aandeel groep	4,60	4,26
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	4,60	4,45
Netto resultaat, aandeel groep	9,20	8,71
Netto cashflow, aandeel groep	5,22	4,13

(1) De gegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

Dit stemt overeen met het totaal aantal uitgegeven aandelen minus het aantal eigen aandelen.

Per 30 juni 2008 had LRE in totaal 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij 0,4%.

(2) In de jaarbrochure van het boekjaar 2006/2007 wordt melding gemaakt van 4.012.832, d.i. zonder rekening te houden met de 204 eigen aandelen in portefeuille per 30/06/07. Deze aanpassing heeft geen impact op de gegevens per aandeel voor 30/06/07.

Leasinvest Real Estate op de beurs

(in €)	30/06/08	30/06/07
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers (€ miljoen)	274,64	313,40
Slotkoers	68,44	78,10
Hoogste koers	77,90	84,50
Laagste koers	61,73	65,80
Gemiddelde koers	67,95	75,96
Volume (#)	460.678	720.881
Gemiddeld maandvolume (#)	38.390	60.073
Velociteit ⁽¹⁾ (%)	11,48	17,96
Bruto (interim-)dividend ⁽²⁾	3,85	3,80
Netto (interim-)dividend ⁽²⁾	3,27	3,23
Dividendrendement ⁽³⁾ (%)	5,7	5,0

(1) Aantal verhandelde aandelen in 12 maanden / totaal aantal genoteerde aandelen.

(2) Per 30/06/07 betreft het een gewoon dividend. Per 30/06/08 betreft het een interim-dividend ingevolge de verlenging van het boekjaar tot 31/12/08 (18 maanden).

(3) Bruto (interim-)dividend / gemiddelde koers.



Tussentijds beheersverslag

Wommelgem, België

Verlenging van het boekjaar

Op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 27/06/08 werd de wijziging van het boekjaar, om dit voortaan in overeenstemming te brengen met het kalenderjaar, goedgekeurd en werd ten gevolge daarvan de verlenging van het lopende boekjaar van Leasinvest Real Estate tot 31/12/08 goedgekeurd.

Belangrijke gebeurtenissen periode 01/07/07-30/06/08

Acquisities & desinvesteringen¹

Acquisities België

Acquisitie van logistiek en opslag in Antwerpen

Op 29/02/08 verwierf Leasinvest Real Estate rechtstreeks en onrechtstreeks 100% van twee vennootschappen die eigenaar zijn van 4 sites, waarvan 3 opslagruimten en 1 winkelpand, gelegen in de provincie Antwerpen.

Het winkelpand werd op 30/06/08 ingebracht in de vastgoedbevak Retail Estates via een partiële splitsing tegen een inbrengwaarde van € 3,5 miljoen in ruil voor 83.632 nieuwe aandelen hetgeen een participatie in Retail Estates vertegenwoordigt van 2,2%.

De overnames van volgende 3 opslagruimten (reële waarde: € 23,7 miljoen) via voormelde aandelenvererving kaderen in de plannen van Leasinvest om haar portefeuille verder te diversifiëren:

- Een opslag- en distributiesite in Wommelgem van bijna 28.000 m² (inclusief 4.200 m² kantoren) verhuurd voor gemiddeld 4,5 jaar vast. De voornaamste huurders zijn o.a. Vanden Borre, drukkerij Van Inn, Telmar en de SMC Groep.
- Een opslagmagazijn van 8.000 m² gelegen op een belangrijke logistieke locatie in de transportzone Meer, verhuurd aan Helios (toeleverancier van horecatoebehoren) voor nog 8,6 jaar vast.

- Een opslagmagazijn van 5.000 m² in de transportzone Meer, gelegen net naast het voorgaand opslaggebouw, dat verhuurd is aan Dobra (distributie van chocoladeaccessoires) voor 2,2 jaar vast.

Canal Logistics Brussels NV

Leasinvest Real Estate heeft een akkoord gesloten voor de verwerving, mits vervulling van een aantal opschortende voorwaarden, van 100% van de vennootschap Canal Logistics Brussels NV in de tweede helft van 2009.

Met de geplande overname van Canal Logistics Brussels zal Leasinvest Real Estate een belangrijke toekomstige opslag- en distributiesite in Neder-over-Heembeek van meer dan 50.000 m² opslag en 2.500 m² kantoren verwerven. De oplevering is voorzien midden 2009.

Gegeven het feit dat dit op het Brussels grondgebied de enige hoogwaardige logistieke site van deze omvang wordt, zijn Leasinvest Real Estate en Canal Logistics Brussels ervan overtuigd dat er snel huurders zullen gevonden worden. De verwachte reële waarde van deze sites zal schommelen tussen de € 34 à 38 miljoen. De definitieve koopprijs zal worden bepaald op basis van de huursituatie na het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden.

Desinvestering Groothertogdom Luxemburg

Het gebouw Aubépines in het Groothertogdom Luxemburg werd op 04/07/07 verkocht met een meerwaarde van € 3,6 miljoen.

Oplevering projecten

België

Axxes Business Park parking

De nieuwe parking die 193 additionele parkeerplaatsen telt, werd zoals gepland gelanceerd in januari 2008, tot grote tevredenheid van de huurders. Hiermee beschikt het Axxes Business Park te Gent meteen over een totaal van 840 parkeerplaatsen, wat een parking ratio van 1/26 m² vertegenwoordigt.

¹ Voor meer informatie over de betrokken transacties, alsook over de verder vermelde overeenkomst met Cegelec NV en de acquisitie van Montimmo SA, verwijzen we naar de persberichten die dienaangaande zijn opgenomen op de website van Leasinvest Real Estate.

Groothertogdom Luxemburg

CFM

In het Groothertogdom Luxemburg is op vraag van de huidige huurder CFM de bestaande CFM-site gerenoveerd en uitgebreid met 4.000 m² opslagruimte en 1.200 m² kantoorruimte. Beide uitbreidingen zijn verhuurd op 10 jaar vast, met een bruto aanvangsrendement (vóór toename van de reële waarde) van 8,9%.

Dankzij haar kennis van de Luxemburgse markt en haar in-house bouwexpertise is Leasinvest Real Estate erin geslaagd op deze herontwikkeling een uitermate belangrijke toename van de reële waarde van € 14,4 miljoen te realiseren, hetzij € 3,6 per aandeel.

Overzicht projectontwikkeling

België

Torenhof

Voor de kasteelhoeve bij het Axxes Business Park te Gent die wordt gerenoveerd tot business center, zijn de werken gestart. De oplevering ervan is voorzien in het najaar van 2009.

Bouw nieuwe regionale zetel voor Cegelec NV

In België heeft Leasinvest Real Estate met haar voormalige huurder Cegelec NV een overeenkomst van onroerende leasing voor 15 jaar vast afgesloten voor de bouw en de financiering van haar nieuwe regionale vestiging van 3.500 m² kantoren met 1.000 m² werkplaats en magazijnen, gelegen op het bedrijventerrein 'Alpha Campus' (12 ha bedrijvenpark langs E17 Antwerpen-Gent) te Zwijndrecht-Antwerpen. Leasinvest zal in principe in september de grond waarop deze vestiging gebouwd zal worden aankopen van Baarbeek BV, een onrechtstreekse 100% dochteronderneming van Ackermans & van Haaren (en derhalve, een in artikel 24 van het KB van 10/04/95 met betrekking tot vastgoedbevals bedoelde persoon, alsook een verbonden partij overeenkomstig IAS 24 punt 9) tegen een marktconforme prijs. De oplevering van het gebouw is voorzien tegen 31/12/09. Het totale project voor een waarde van circa € 6,2 miljoen levert een bruto aanvangsrendement van 7,5% op.

Groothertogdom Luxemburg

Bian

Het project 'Bian' is een kantoorgebouw dat volledig werd ont-manteld en wordt uitgebreid tot 5.500 m². Dit boekjaar wordt er geen huurinkomen op gerealiseerd. De oplevering van het gerenoveerde kantoorgebouw, waarvan de bouwwerken zijn gestart in juni 2007, wordt verwacht eind maart 2009. De commercialisatie is reeds begonnen en biedt goede vooruitzichten.

Op dit project wordt een aanzienlijke meerwaarde verwacht bij de oplevering begin 2009.

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van de periode 01/07/07-30/06/08

Groothertogdom Luxemburg

Montimmo NV

Leasinvest Immo Lux, een 96,5% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate, heeft een kantoorproject verworven, gelegen op de Avenue Monterey 35 in de Stad Luxemburg via de overname van 100% van de Luxemburgse vennootschap Montimmo SA voor de prijs van € 3,1 miljoen. Het gebouw dat in afgewerkte ruwbouw staat, omvat 1.585 m² kantoorruimte en 15 ondergrondse parkeerplaatsen en zal door Leasinvest Immo Lux via Montimmo SA verder worden voltooid. De oplevering wordt verwacht voor midden 2009. Gegeven de zeer strategische ligging is er een belangrijke interesse van potentiële huurders.

Het Groothertogdom Luxemburg is de tweede thuismarkt na België voor Leasinvest Real Estate en vertegenwoordigt ongeveer 32% van haar geconsolideerde vastgoedportefeuille.

Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/07/07-30/06/08 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate in deze periode.

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 bijlage 5 (financieel risicobeheer) van de verkorte financiële overzichten.

Inkoop eigen aandelen

Leasinvest Real Estate heeft in de periode 01/07/07-30/06/08 16.334 eigen aandelen via de beurs ingekocht. Inclusief de 204 eigen aandelen, die reeds in handen waren van een dochtervennootschap per 30/06/07, heeft Leasinvest Real Estate op datum van 30/06/08 16.538 eigen aandelen in portefeuille. Deze hebben een boekwaarde van in totaal € 1.045.928, met een pari-waarde per aandeel van € 10,99.

Interim-dividend

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft op 18/08/08 besloten om over de resultaten van de voorbije 12 maanden (01/07/07-30/06/08) op 15 oktober e.k. een interim-dividend uit te keren en om in mei 2009 een (slot)dividend uit te keren over de resterende 6 maanden van het verlengd boekjaar (01/07/07-31/12/08).

Aldus bedraagt het interim-dividend bruto € 3,85 t.o.v. € 3,80 voor het dividend over het verleden boekjaar en netto, vrij van roerende voorheffing € 3,27 t.o.v. € 3,23 verleden boekjaar.

De betaling van het interim-dividend zal gebeuren tegen afgifte van coupon n° 9 vanaf 15 oktober 2008.

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder

Luc Bertrand
*Voorzitter van de
raad van bestuur*



Vastgoedverslag

Riverside Business Park, Anderlecht

Marktinformatie over 2007 & 1° semester 2008¹

België

Kantoren

Take-up

Over geheel 2007 was de kantooropname in Brussel t.o.v. 2006 gedaald met 15% naar een totaal van 539.000 m². De take-up van kantoren in het 1° semester 2008 met 208.000 m² geeft een verdere daling met 30% weer t.o.v. dezelfde periode van verleden jaar. De zwakkere take-up ingeluid sinds midden 2007 en verdergaand in het 1° kwartaal 2008 in Brussel was te wijten aan de afwezigheid van huuroptnames door Europese en Belgische overheden (het laatste wegens de Belgische politieke situatie die huurbeslissingen heeft verdaagd) en van grote verhuringen (> 15.000 m²). Het 2° kwartaal 2008 kende nochtans een stijgende tendens t.o.v. het 1° kwartaal 2008 hetgeen de veerkracht in de Belgische economie weergeeft aangezien het grootste gedeelte van de huuroptname momenteel van de bedrijven komt.

In de regio Gent echter was de huuroptname in 2007 in belangrijke mate gestegen tot 92.000 m² wegens een eenmalige grote verhuring aan Justitie van 36.000 m². De gemiddelde jaaropname in Gent bedraagt 34.000 m². Over het 1° semester 2008 was er geen informatie over huuroptname en leegstandsgraad beschikbaar. In de regio Antwerpen was de huuroptname in het 1° semester van 2008 spectaculair gestegen en bedroeg 71.500 m² hetgeen 2/3 is van de gehele huuroptname over het ganse jaar 2007 nl. 105.000 m².

Huurprijzen & leegstandsgraad

De huurprijzen in Brussel bleven eerder stabiel in het 1° semester 2008 en in 2007 met 'prime rents' of tophuurprijzen op € 285/m² (€ 300/m² in 2007) en gewogen gemiddelde huurprijzen op € 164/m² t.o.v. € 162/m² in 2007. De leegstandsgraad in Brussel blijft licht verder dalen van 9,8% naar 9,2% hetgeen het laagste niveau is sinds 2002.

In Gent stond de leegstandsgraad in 2007 op een historisch dieptepunt van 5,3%. Gemiddelde huurprijzen bleven stabiel en fluctueren rond € 125/m² met 'prime rents' aan € 135/m². In Antwerpen staat de leegstandsgraad op een uitzonderlijk hoog 10,5% op het einde van het 1° semester 2008. Gemiddelde huurprijzen stegen licht tot € 105/m² met stabiele 'prime rents' op 140/m².

Investerings- & aanvangsrendementen

Het totale beleggingsvolume voor alle types van gebouwen en over geheel België in 2007 kende een historisch recordjaar en bedroeg € 4,8 miljard t.o.v. € 4,3 miljard in 2006. Het investeringsvolume over het 1° semester 2008 bedroeg € 1,8 miljard en was 30% lager dan in 2007, maar in overeenstemming met de niveaus van de vorige drie jaren. Hiermee scoort België beter dan de vele andere landen. De daling is het gevolg van de impact op de financiële markten van de 'sub-prime' crisis vanaf september 2007. Opvallend was dat de investeerders belangstelling tonen in alle activaklassen wat resulteerde in een afname van de investeringen in kantoren in 2007 van 61% naar 53% ten opzichte van de investeringen in andere sectoren zoals retail (gestegen van 6% naar 16%), opslag (gestegen van 10% naar 13%), hotels, rusthuizen en residentieel (rest).

Het totale investeringsvolume voor kantoren in Brussel over 2007 bedroeg € 1,4 miljard hetgeen bijna 28% meer was dan in 2006. Over het 1° semester 2008 bedroeg het investeringsvolume € 0,96 miljard, wat 53% van het totale investeringsvolume in België bedraagt. De aankooprendementen kenden, gegeven de stijging van de rentevoeten en de problemen op de financiële markten, een lichte verhoging van 0,15% à 0,25% maar blijven voor goede investeringsobjecten vrij stabiel (prime yields in Brussel tussen 5,75% en 6,15% t.o.v. 5,60% en 6% in 2007).

Logistiek/ Semi-industrieel

2007 was opnieuw een heel sterk jaar in logistiek en semi-industrieel vastgoed. De take-up is gestegen met meer dan 35% of meer dan 1,2 miljoen m². De huurprijzen blijven stabiel tussen 30 à 50/m² waarbij de sterkste vraag en het dito aanbod zich nog steeds op de as Brussel-Antwerpen bevinden. De leegstandsgraad in Antwerpen in 2007 bedroeg 4,25% voor logistieke en 4,65% voor semi-industriële panden. De investeringsmarkt in logistiek heeft eveneens een succesvolle periode gekend voor een totaal van bijna € 350 miljoen in 2007 of bijna het dubbele van vorig jaar. Voor het 1° semester 2008 bedroeg het investeringsvolume € 185 miljoen, waarin onze acquisities in de Antwerpse regio en de toekomstige acquisitie in Brussel opgenomen werden. De aankooprendementen zijn licht gestegen voor logistiek in Brussel met prime yields van 6,20% (2007: 6%) en voor het semi-industrieel vastgoed rond 7,50% (2007: 7%).

Retail

De expansie van de meeste retailers brengt met zich mee dat de vraag naar winkels hoog is. De opwaartse druk naar huurprijzen in de high street winkels (topprijzen rond de 1.560 €/m² op de Meir) en de complexiteit van de vergunningen voor de inplantingen van baanwinkels doen de investeringsvraag naar winkels sterk stijgen. In retail bedroeg het investeringsvolume

¹ Bronnen: Jones Lang LaSalle Brussel en Luxemburg, CBRE, Cushman & Wakefield, DTZ, King Sturge, Expertise en Dienst Economie Stad Gent.

€ 106 miljoen in 2006, € 409 miljoen in 2007 en € 502 miljoen over het 1^e semester 2008. Hierdoor bereikt men investeringsrendementen voor prime winkels van 4,25% (high street winkels) en 5,9% (baanwinkels).

Luxemburg

Kantoren

De take-up in het jaar 2007 bedroeg 180.000 m², d.i. 16% meer dan in 2006. Deze toenemende trend bleef zich bestendigen in het 1^e semester 2008 met 115.900 m² (43% meer dan in het 1^e semester 2007: 81.000 m²). De leegstandsgraad die nog verder is gedaald tot 2,10% op eind juni 2008 t.o.v. 2,88% eind 2007 toont aan dat de Luxemburgse markt een zeer gezonde vastgoedmarkt blijft.

De toekomstige projecten hebben een geschat totaal volume van 127.000 m² voor 2009 wat ongeveer vergelijkbaar was met de 110.000 m² voorzien voor 2008, waaronder ons gebouw Bian.

De huurprijzen die in 2007 gestegen waren, blijven zeer stabiel gegeven de belangrijke vraag en het beperkt aanbod. De top-huurprijs in het Central Business District in Stad Luxemburg bedraagt € 480/m² (hetzij € 40/m²/maand).

2007 was zoals in België een historisch recordjaar naar investeringsvolume met € 2,5 miljard hetzij het dubbele van 2006 (€ 1,2 miljard). Het investeringsvolume over het 1^e semester 2008 was in belangrijke mate lager met € 200 miljoen (t.o.v. € 1,5 miljard over dezelfde periode van verleden jaar) vnl. door het ontbreken van investeringsobjecten en niet zozeer door de moeilijkere financiële markten.

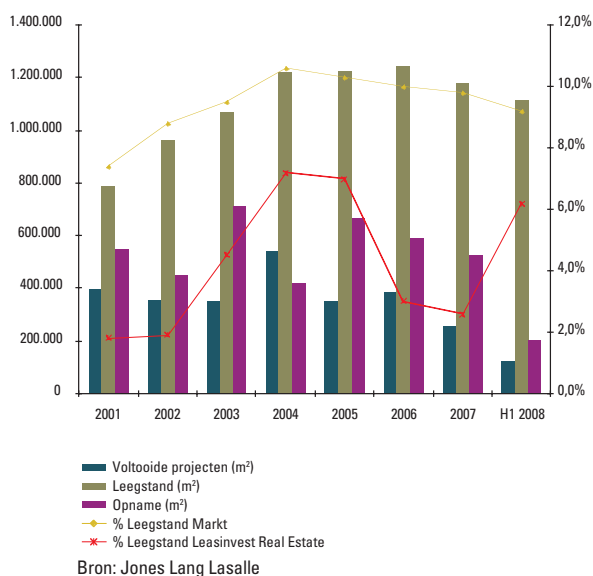
Leasinvest Real Estate versus de markt

Het hierna vermeld overzicht geeft de twee grootste deelmarkten waarin Leasinvest Real Estate actief is, met name de kantorenmarkt in Brussel (29,1% t.o.v. 32,5% op 30/06/07) en in Luxemburg (25,3% t.o.v. 23,8% op 30/06/07).

De hierna vermelde conclusies kunnen niet worden doorgetrokken naar de andere deelmarkten waarin Leasinvest Real Estate actief is.

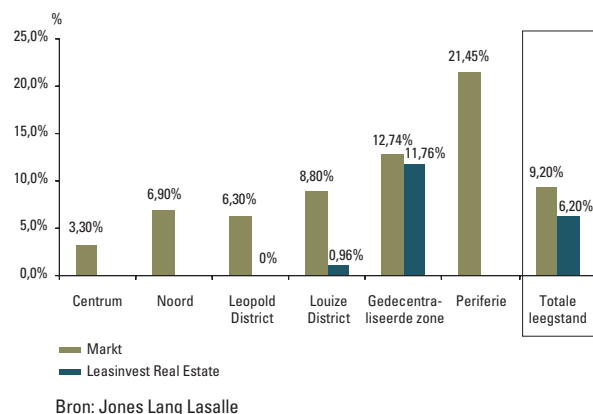
België

Verhuurmarkt Brusselse kantoren (t.e.m. 30/06/08)



De bezettingsgraad van onze kantorenportefeuille in Brussel is stabiel gebleven tov verleden jaar nl. met 94% tov 95% verleden jaar. De lichte daling is te wijten aan het vertrek van één van onze huurders Nashuateg in het Riverside Business Park te Anderlecht (Brussel), deels gecompenseerd door de succesvolle verhuuring van Louizalaan 66. Bijna al onze andere gebouwen in Brussel zijn bezet tussen 98%-100%. De bezettingsgraad van onze Brusselse kantoren blijft veel beter dan deze van de totale Brusselse kantorenmarkt van 90,8%.

Verhuurmarkt (30/06/08) Brusselse kantoren: leegstand per Regio



De totale leegstand voor de Brusselse kantorenmarkt is licht gedaald, maar schommelt tussen 9 à 10%. Leasinvest Real Estate heeft nog 2 kantorensites in de Brusselse Gedecentraliseerde zone (Riverside Business Park en L'Oréal), waar onze tijdelijke leegstandsgraad verhoogd is (door het vertrek van Nashuateg) naar 11,7% maar lager ligt dan 12,7% van de markt. Verder is door de succesvolle verhuuringen van Louizalaan 66 de leegstandsgraad in het Louise District rond 1% gezakt t.o.v. van een marktgemiddelde van 8,8%.

Groothertogdom Luxemburg

Verhuurmarkt Luxemburgse kantoren



De leegstandsgraad op de Luxemburgse markt is spectaculair laag gezakt van bijna 3% verleden jaar naar ongeveer 2%. De leegstandsgraad op de portefeuille van Leasinvest Immo Lux (niet rekening houdend met het gebouw Bian dat in volledige renovatie is) bedraagt maar 1,2% voornamelijk door de leegstand van enkele archiefruimten en parkings in twee gebouwen nl. EBBC en Esch.

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

Indeling volgens geografische ligging

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement op basis van reële waarde (%)	Huurrendement op basis van investeringswaarde (%)	Bezettingsgraad (%)
België	332,74	341,39	68,4	24,32	7,30	7,12	96
Groothertogdom Luxemburg	154,03	158,02	31,6	10,47	6,80	6,63	99
Totaal gebouwen in exploitatie	486,77	499,41	100	34,79	7,15	6,97	97
Projecten België ⁽¹⁾	1,79	1,83					
Projecten Luxemburg ⁽¹⁾	14,10	14,45					
Algemeen totaal vastgoed	502,66	515,69					

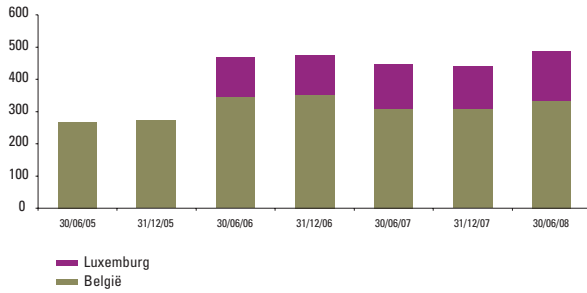
(1) De projecten worden in de balans opgenomen in de rubriek 'Projectontwikkelingen' aan vervaardigingsprijs en niet aan reële waarde.

Indeling volgens type vastgoed

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement op basis van reële waarde (%)	Huurrendement op basis van investeringswaarde (%)	Bezettingsgraad (%)
Kantoren							
Kantoren Brussel	141,96	145,51	29,1	9,98	7,03	6,86	94
Kantoren Mechelen	28,80	29,52	5,9	2,02	7,01	6,84	100
Kantoren Antwerpen	2,29	2,52	0,5	0,22	8,91	8,69	98
Kantoren Gent	41,14	42,17	8,5	3,28	7,97	7,78	93
Kantoren Luxemburg	123,27	126,49	25,3	8,16	6,62	6,45	98
Totaal kantoren	337,46	346,21	69,4	23,66	7,01	6,84	96
Logistiek/Semi-industrieel							
Logistiek/Semi-industrieel België	93,83	96,33	19,3	7,98	8,50	8,28	99
Logistiek/Semi-industrieel Luxemburg	19,51	20	4,0	1,36	6,97	6,80	100
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	113,34	116,33	23,3	9,34	8,25	8,03	99
Retail							
Retail België	24,72	25,34	5,1	0,84	3,36	3,28	100
Retail Luxemburg	11,25	11,53	2,3	0,95	8,49	8,28	100
Totaal retail	35,97	36,87	7,3	1,79	4,96	4,84	100
Totaal gebouwen in exploitatie	486,77	499,41	100	34,79	7,15	6,97	97
Projecten België	1,79	1,83					
Projecten Luxemburg	14,10	14,45					
Algemeen totaal vastgoed	502,66⁽¹⁾	515,69					

(1) Het verschil met de reële waarde zoals opgenomen in het schattingsverslag van expert Cushman & Wakefield (€ 502,81 miljoen) vindt zijn oorsprong in een verschillende berekening van de forfaitaire mutatiekosten van het gebouw Satenrozen. Doordat de investeringswaarde van Satenrozen per 30/06/07 voor de eerste keer de limiet van € 2,5 miljoen heeft overschreden, heeft de schatter rekening gehouden met 2,5% mutatiekosten, terwijl in de geconsolideerde jaarrekening, om redenen van consistentie met voorgaande periodes, nog steeds 10% wordt toegepast (zie waarderingsregels in de jaarbrochure 2006/2007 op pagina 63).

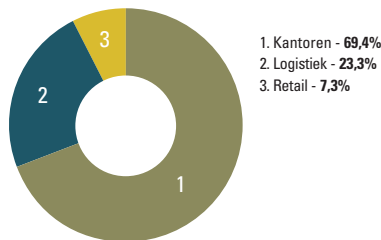
Evolutie van de reële waarde



De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30/06/08 (€ 486,8 miljoen) is met meer dan 9% gestegen ten opzichte van 30/06/07 (€ 445,86 miljoen) mede ingevolge de verwerving van de opslaggebouwen in de Antwerpse regio en de belangrijke toename van de reële waarde op de CFM-site in Luxemburg. 68% van onze portefeuille bevindt zich in België en 32% in Luxemburg.

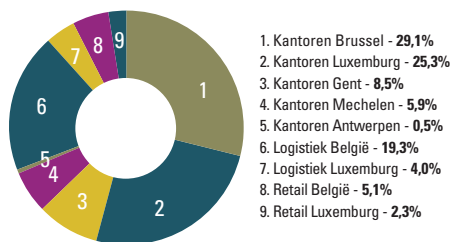
Analyse van de vastgoedportefeuille in exploitatie

Aard van de activa



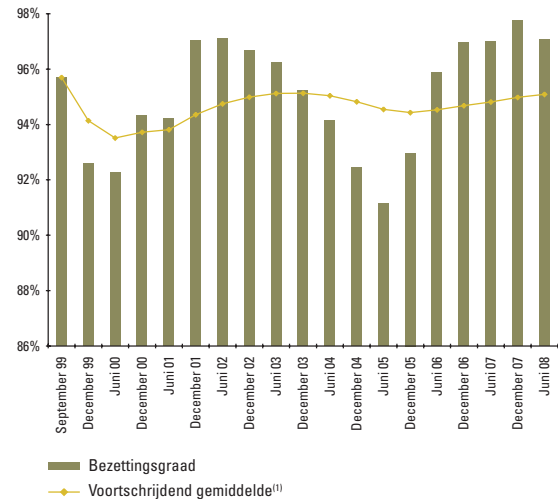
Het hoofdaandeel van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren, nl. 69,4%, gevolgd door logistiek (23,3%) en retail (7,3%). Het aandeel kantoren is gedaald ten opzichte van vorig jaar (71,9% op 30/06/07) door de verkoop van het kantorengedebouw 'Aubépinés' in Luxemburg en de recente acquisities in logistieke gebouwen.

Spreiding van de portefeuille



Op de totale portefeuille in exploitatie is het kantorengedeelte in Brussel met een reële waarde van € 142 miljoen of 29,1% het grootste. Op de tweede plaats staat het kantorengedeelte in het Groothertogdom Luxemburg met 25,3% of € 123,3 miljoen. Het deel logistiek in België is gestegen maar blijft als 3^e grootste met € 93,8 miljoen of 19,3% van de totale portefeuille. Het Axxes Business park in Merelbeke (Gent) blijft op de 4^e plaats met € 41,1 miljoen of 8,5%.

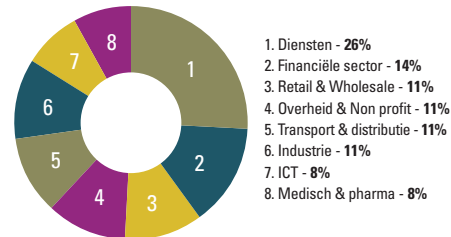
Bezettingsgraad



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

De bezettingsgraad op 30/06/08 bedroeg 97,06% (97,01% op 30/06/07). Dankzij een continue opvolging van de behoeftes van onze huurders en continue diverse marketinginspanningen slaagt Leasinvest Real Estate erin om haar bezettingsgraad op een hoog niveau te houden.

Type huurders



De portefeuille van Leasinvest Real Estate is eerder gericht naar de bedrijvensector dan naar de publieke sector. Zo merken we dat de non-profit en overheidsinstanties slechts 11% uitmaken van de portefeuille. Verder maakt het aandeel diensten en bank & verzekering 40% van de portefeuille uit.

Schattingsverslag

Actualisatie op 30/06/08 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate²

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 30/06/08 over te maken.

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

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

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

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

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen, Tongeren en Merelbeke) en het Groothertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel liggen 4,02% (respectievelijk 4,54% en 2,83% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad³ van het geheel (exclusief de projecten Bian en Torenhof) bedraagt 97,06% (respectievelijk 96,33% en 98,75% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

4. De semi-industriële gebouwen te Meer (Meer-Dobla en Meer-Helios) en Wommelgem en de baanwinkel gelegen op de Bredabaan te Merksem werden door Leasinvest Real Estate aangekocht en bijgevolg mee in het patrimonium opgenomen per 31/03/08. Ondertussen werd de baanwinkel gelegen op de Bredabaan te Merksem reeds overgedragen en daarom uit de portefeuille per 30/06/08 gehaald.
5. CFM, een site met een kantoorgebouw en semi-industrieel gebouw, gelegen te Luxemburg, werd uit de projecten gehaald en opnieuw opgenomen in de actieve portefeuille. Het gedeelte kantoor en semi-industrieel worden apart gewaardeerd.
6. Er zijn 193 extra parkeerplaatsen gecreëerd in Axxes Business Park op het dek van het kantoorgebouw.
7. Het kantoorgebouw Aubépines in de Route d'Arlon 283 te Luxemburg werd verkocht en bijgevolg uit het patrimonium gehaald.

Wij hebben op 30/06/08 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm.VA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Associés geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van € 515.690.000 (vijfhonderd vijftien miljoen zeshonderd negentigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 343.220.000 en € 172.470.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van € 502.810.000 (vijfhonderd en twee miljoen achthonderd en tien duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 334.660.000 en € 168.150.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (exclusief de projecten Bian en Torenhof) in termen van de investeringswaarde 6,97 % (respectievelijk 7,12 % en 6,63 % voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,15% (respectievelijk 7,30 % en 6,80 % voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

Cushman & Wakefield

² De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten.

³ De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met toekomstige (al dan niet reeds gekende) leegstand, noch met toekomstige (al dan niet getekende) nieuwe contracten. Dit cijfer wordt berekend aan de hand van de volgende formule: (de geschatte huurwaarde van alle verhuurde oppervlaktes)/(de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille).

Verkorte financiële overzichten

Aangezien Leasinvest Real Estate de overstap maakt naar een boekjaar van 1 januari tot en met 31 december wordt het lopende boekjaar verlengd tot 31/12/2008. De cijfers opgenomen in de verkorte financiële overzichten hebben bijgevolg betrekking op de periode 01/07/07 – 30/06/08 (12 maanden).

Monterey, Luxemburg

I Verkorte geconsolideerde winst & verliesrekening

(in € 1.000)	Bijlage	30/06/08 IFRS	30/06/07 IFRS
(+)	Huurinkomsten	31.785	33.154
(+)	Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-102	0
	NETTO HUURRESULTAAT	31.683	33.154
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	758	228
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.915	2.168
(-)	Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-210	-143
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.915	-2.168
(+/-)	Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-186	-236
	VASTGOEDRESULTAAT	32.045	33.003
(-)	Technische kosten	-1.372	-2.406
(-)	Commerciële kosten	-584	-400
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-320	-569
(-)	Beheerskosten vastgoed	-2.411	-2.004
(-)	Andere vastgoedkosten	-333	-514
	VASTGOEDKOSTEN	-5.020	-5.893
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	27.025	27.110
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-1.822	-1.944
(+/-)	Andere operationele kosten en opbrengsten	-533	417
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	24.670	25.583
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3.600	1.486
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.500	16.609
	OPERATIONEEL RESULTAAT	43.770	43.678
(+)	Financiële opbrengsten	5.193	3.406
(-)	Interestkosten	-10.502	-10.316
(-)	Andere financiële kosten	-399	-364
	FINANCIËEL RESULTAAT	-5.708	-7.274
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	38.062	36.404
(+/-)	Vennootschapsbelasting	-193	-469
(+/-)	Exit taks	-54	-415
	BELASTINGEN	-247	-884
	NETTO RESULTAAT	37.815	35.520
	Toerekenbaar aan:		
	Minderheidsbelangen	1.034	586
	Aandeelhouders van de groep	36.781	34.934

I Resultaten per aandeel

(in €)	30/06/08	30/06/07
Winst per aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	9,20	8,71
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	9,20	8,71

(1) Netto resultaat, aandeel groep, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen (= aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode).

Basis voor de presentatie van de financiële staten

Leasinvest Real Estate stelt haar geconsolideerde jaarrekening op in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) en IFRIC interpretaties van kracht per 30 juni 2008, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de IFRS waarderingsregels die Leasinvest Real Estate heeft toegepast bij de opmaak van de jaarrekening over het boekjaar dat afsluit op 30 juni 2007.

De geconsolideerde resultaten voor de periode 1 juli 2007 tot en met 30 juni 2008 zijn conform IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" opgesteld.

Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening

Het netto huurresultaat (€ 31,7 miljoen) kende een tijdelijke terugval met 4% ten opzichte van 30/06/07 (€ 33,2 miljoen) omwille van enerzijds de verkoop van 3 gebouwen in het vorige boekjaar en de verkoop van het gebouw 'Aubépinés' in Luxemburg begin dit boekjaar en anderzijds de leegstand van het gebouw 'Bian' in Luxemburg wegens een volledige renovatie. De voorlopige oplevering van het gebouw 'Bian' is voorzien einde maart 2009.

De afname van de vastgoedkosten van € 5,9 miljoen op 30/06/07 tot € 5,0 miljoen op 30/06/08 is vnl. te danken aan een daling van de onderhoud- en renovatiekosten gecombineerd met lagere leegstandskosten.

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen bestaat uit de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van het gebouw 'Aubépinés' in Luxemburg begin juli 2007.

De impact van de renovatie en uitbreiding van de CFM-site (€ 14,4 miljoen) die begin juni 2008 in gebruik werd genomen, is opgenomen in de rubriek variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen.

Ondanks de toegenomen marktrente is het financiële resultaat, exclusief de impact van de herwaardering van de financiële instrumenten door toepassing van IAS 39, over 12 maanden verbeterd van € -8,2 miljoen op 30/06/07 tot € -7,4 miljoen op 30/06/08. De impact van de herwaardering van de financiële instrumenten, zijnde de niet-effectieve rente-indekkingen volgens IAS 39, bedraagt € 1,6 miljoen tegenover € 0,9 miljoen op 30/06/07.

Dankzij bovenvermelde evoluties steeg het netto resultaat, aandeel groep, met 5% tot € 36,8 miljoen (hetzij € 9,20 per aandeel¹) te vergelijken met € 34,9 miljoen (hetzij € 8,71 per aandeel) per 30/06/07.

Het netto courant resultaat², aandeel groep, eindigde op € 18,4 miljoen (hetzij € 4,60 per aandeel) tegenover € 17,1 miljoen (hetzij € 4,26 per aandeel) vorig jaar.

- 1 Het netto resultaat per aandeel op 30/6/08, alsook het netto courant resultaat per aandeel op 30/6/08, worden berekend op basis van het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (3.996.294), d.i. het aantal uitgegeven aandelen (4.012.832) minus het aantal eigen aandelen. Op 30/6/08 had Leasinvest Real Estate 16.538 eigen aandelen in portefeuille.
- 2 Het netto courant resultaat bestaat uit het netto resultaat minus het resultaat op de portefeuille.

I Geconsolideerde balans

(in € 1.000)	Bijlage	30/06/08 IFRS	30/06/07 IFRS
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa		508.167	454.174
Vastgoedbeleggingen	3	2	0
Projectontwikkelingen	3	486.770	436.376
Andere materiële vaste activa		15.938	13.397
Financiële vaste activa		30	17
VLOTTENDE ACTIVA		5.428	4.384
Activa bestemd voor verkoop	3	12.515	23.028
Financiële vlottende activa		0	9.483
Handelsvorderingen		3.517	6.626
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		5.499	4.000
Kas en kasequivalenten		586	252
Overlopende rekeningen		1.844	1.472
TOTAAL ACTIEF		520.682	477.202
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	cfr. mutatietafel	290.854	272.046
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		281.214	262.071
Kapitaal		44.128	44.128
Uitgiftepremies		70.622	70.622
Ingekochte eigen aandelen (-)		-1.046	-12
Reserves		136.891	117.205
Resultaat		36.781	34.934
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-6.944	-6.219
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op financiële activa beschikbaar voor verkoop op indekkingsinstrumenten		782	1.413
		-8	336
		790	1.077
MINDERHEIDSBELANGEN		9.640	9.975
VERPLICHTINGEN		229.828	205.156
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		98.148	88.943
Voorzieningen		1.638	1.751
Langlopende financiële schulden		96.028	86.300
Andere langlopende financiële verplichtingen		59	33
Andere langlopende verplichtingen		423	859
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		131.680	116.213
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden		109.080	100.321
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		11.492	6.698
Andere kortlopende verplichtingen		1.492	1.125
Overlopende rekeningen		9.616	8.069
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		520.682	477.202

Toelichting op de geconsolideerde balans

De vastgoedportefeuille in exploitatie bestaat uit 52 gebouwen, waarvan 41 gebouwen gelegen in België en 11 in het Groothertogdom Luxemburg.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie bedraagt op 30/06/08 € 486,8 miljoen in vergelijking met € 445,9 miljoen op 30/06/07. De acquisities in de Antwerpse regio en de oplevering van het project CFM verklaren in grote mate de stijging met 9%.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, vóór aftrek van de mutatiekosten, bedraagt € 499,4 miljoen ten opzichte van € 457,3 miljoen op 30/06/07.

Het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedportefeuille), bedraagt € 281,2 mil-

joen op 30/06/08 (30/06/07: € 262,1 miljoen), wat overeenstemt met een gestegen intrinsieke waarde per aandeel³ van € 70,37 (30/06/07: € 65,31), hetzij een stijging van 7,8%.

Bij een waardering op basis van de investeringswaarde bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel per 30/06/08 € 73,50 te vergelijken met € 68,13 per 30/06/07.

De schuldgraad, berekend volgens het KB van 21/06/06, bedraagt 41,97% te vergelijken met 40,93% op 30/06/07.

Op 30/06/08 had de vastgoedbevak voor 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij een participatie van 0,4%.

³ De intrinsieke waarde per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen, aandeel groep, te delen door het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

Schuldgraad

	30/06/08	30/06/07
Schuldgraad ⁽¹⁾	41,97%	40,93%

(1) De schuldgraad wordt berekend conform het KB van 21/06/06.

Netto-actief per aandeel

(in €)	30/06/08	30/06/07
Netto-actief per aandeel (reële waarde)	70,37	65,31
Netto-actief per aandeel (investeringswaarde)	73,50	68,13

Mutatie overzicht van het eigen vermogen

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Ingekochte eigen aandelen (-)	Reserves + Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Balans volgens IFRS op 30/06/06	44.126	70.611	0	129.648	-6.910	375	237.849	24.706	262.555
- Dividenden boekjaar 2005/2006				-12.443			-12.443		-12.443
- Kapitaalverhoging	2						2		2
- Uitgiftepremie		11					11		11
- Winst van het boekjaar 2006-2007				34.934			34.934	582	35.516
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					691		691		691
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva						1.038	1.038	4	1.042
- Acquisitie 49,93% op Square de Meeûs 5-6 NV, gevolgd door fusie Square de Meeûs 5-6 NV dd 29/12/06								-15.317	-15.317
Diverse			-12				-12		-12
Balans volgens IFRS op 30/06/07	44.128	70.622	-12	152.139	-6.219	1.413	262.071	9.975	272.046
- Dividenden boekjaar 2006/2007				-15.248			-15.248		-15.248
- Winst van 12 maanden 2007/2008				36.781			36.781	1.034	37.815
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-725		-725		-725
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva						-631	-631		-631
- Ingekochte eigen aandelen			-1.034				-1.034		-1.034
- Diverse				0			0	-1.369	-1.369
Balans volgens IFRS op 30/06/08	44.128	70.622	-1.046	173.672	-6.944	782	281.214	9.640	290.854

Geconsolideerde kasstroomtabel

(in € 1.000)	30/06/08	30/06/07
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.472	5.518
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	23.127	12.551
Nettoresultaat	37.815	35.520
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen	-20.815	-18.511
Afschrijvingen en waardeverminderingen	121	36
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	19	36
- Waardeverminderingen op vlottende activa (+/-)	102	0
Andere niet-kas elementen	-17.336	-17.061
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-15.500	-16.609
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)	-112	1.723
- Spreiding van gratuliteiten (+/-)	-125	110
- Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten (+/-)	-1.643	-959
- Overige transacties van niet courante aard	44	-1.326
- Terugname voorziening exitaks		0
Niet-operationele elementen	-3.600	-1.486
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-3.600	-1.486
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	6.127	-4.458
Beweging van de activa:	4.813	-3.538
- Financieel vlottende activa	6.264	-3.670
- Handelsvorderingen	-1.407	697
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-214	104
- Overlopende rekeningen	170	-669
Beweging van verplichtingen:	1.314	-920
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-465	-1.643
- Andere kortlopende verplichtingen	367	120
- Overlopende rekeningen	1.412	603
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-23.025	12.547
Investerings		
Vastgoedbeleggingen	-1.900	28.614
Projectontwikkelingen	-11.714	-1.910
Andere (im)materiële vaste activa	-33	0
Financiële vaste activa	-22.948	-14.157
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	115	0
Desinvesterings		
Vastgoedbeleggingen	0	0
Projectontwikkelingen	0	0
Andere (im)materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	372	0
Activa bestemd voor verkoop	13.083	0
Effect in consolidatie van verkoop van deelnemingen	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	270	-29.144
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	16.773	-16.703
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	14
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	-1.033	-12
Dividend van het vorige boekjaar	-15.470	-12.443
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva		
- op indekkingsinstrumenten	0	0
Toename (+) / Afname (-) van de mutatiekosten	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	1.844	1.472

Bijlagen

Bijlage 1: Gesegmenteerde informatie

Primaire segmentatie: Geografisch

Verkorte geconsolideerde winst- & verliesrekening

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
(+) Huurinkomsten	22.431		22.999	9.354	10.155		31.785	33.154
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren							0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-102						-102	0
NETTO HUURRESULTAAT	22.329	22.999	9.354	10.155	0	0	31.683	33.154
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	682	64	76	164			758	228
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.915	2.168					2.915	2.168
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-210	-143					-210	-143
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.915	-2.168					-2.915	-2.168
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-123	-236	-63				-186	-236
VASTGOEDRESULTAAT	22.678	22.684	9.367	10.319	0	0	32.045	33.003
(-) Technische kosten	-1.133	-2.155	-239	-251			-1.372	-2.406
(-) Commerciële kosten	-302	-400	-282				-584	-400
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-224	-264	-96	-305			-320	-569
(-) Beheerskosten vastgoed	-2.238 ⁽¹⁾	-2.004	-173	0			-2.411	-2.004
(-) Andere vastgoedkosten	-244	-263	-89	-251			-333	-514
VASTGOEDKOSTEN	-4.141	-5.086	-879	-807	0	0	-5.020	-5.893
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.537	17.598	8.488	9.512	0	0	27.025	27.110
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1.097		-725			-1.944	-1.822	-1.944
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-156	797	114	286	-491	-666	-533	417
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.284	18.395	7.877	9.798	-491	-2.610	24.670	25.583
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1.486	3.600				3.600	1.486
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-959	10.697	16.459	5.912			15.500	16.609
OPERATIONEEL RESULTAAT	16.325	30.578	27.936	15.710	-491	-2.610	43.770	43.678
(+) Financiële opbrengsten					5.193	3.406	5.193	3.406
(-) Interestkosten					-10.502	-10.316	-10.502	-10.316
(-) Andere financiële kosten					-399	-364	-399	-364
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	-5.708	-7.274	-5.708	-7.274
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16.325	30.578	27.936	15.710	-6.199	-9.884	38.062	36.404
(+/-) Vennootschapsbelasting					-193	-469	-193	-469
(+/-) Exit taks					-54	-415	-54	-415
BELASTINGEN	0	0	0	0	-247	-884	-247	-884
NETTO RESULTAAT	16.325	30.578	27.936	15.710	-6.446	-10.768	37.815	35.520
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							1.034	586
Aandeelhouders van de groep							36.781	34.934

(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 12 maanden van boekjaar 2007/2008 (18 maanden) heeft € 0,6 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

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	332.740	307.111	154.029	129.265			486.770	436.376
Projectontwikkeling	1.704	1.742	14.234	11.655			15.938	13.397
Activa bestemd voor verkoop				9.483			0	9.483
Overige activa	16.167	13.412	1.808	4.534			17.975	17.946
ACTIVA PER SEGMENT	350.611	322.265	170.071	154.937	0	0	520.682	477.202
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					96.028	86.300	96.028	86.300
Kortlopende financiële schulden					109.080	100.321	109.080	100.321
Overige verplichtingen	18.892	16.700	4.264	457	1.564	1.378	24.720	18.535
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	18.892	16.700	4.264	457	206.672	187.999	229.828	205.156

Voornaamste kerncijfers

(in € 1.000)	België		Luxemburg		TOTAAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	332.740	307.111	154.030	138.748	486.770	445.859
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	341.390	314.960	158.020	142.350	499.410	457.310
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,3%	7,3%	6,8%	7,1%	7,2%	7,2%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,1%	7,1%	6,6%	6,9%	7,0%	7,0%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	261.139	221.460	48.418	44.787	309.557	266.247
Bezettingsgraad	96,3%	97,0%	98,8%	97,0%	97,1%	97,0%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,9	5,3	4,2	4,1	4,6	4,9

Secundaire segmentatie: per type gebouw

Voornaamste kerncijfers

(in € 1.000)	Kantoren		Logistiek		Retail		TOTAAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
Huurinkomsten	21.910	24.117	8.032	7.297	1.843	1.740	31.785	33.154
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	337.462	320.601	113.337	91.180	35.971	34.078	486.770	445.859
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	346.210	328.920	116.330	93.460	36.870	34.930	499.410	457.310
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,0%	7,1%	8,3%	8,3%	5,0%	5,2%	7,2%	7,2%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	6,8%	7,0%	8,0%	8,1%	4,8%	5,0%	7,0%	7,0%
Bezettingsgraad	96,0%	96,1%	99,0%	98,7%	100,0%	100,0%	97,1%	97,0%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,1	4,1	5,0	5,9	7,7	8,4	4,6	4,9

(1) De vastgoedportefeuille bestaat enkel uit de gebouwen in exploitatie opgenomen in de balansrubrieken "Vastgoedbeleggingen" en "Activa bestemd voor verkoop" en bevat niet de projectontwikkelingen.

Bijlage 2: Netto huurresultaat

(in € 1.000)	30/06/08	30/06/07
Huurinkomsten		
Huur	31.660	32.979
Gegarandeerde inkomsten		
Huurskortingen	125	-110
Huurvoordelen (incentives)		0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		285
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	31.785	33.154
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-113	0
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	11	0
TOTAAL	-102	0
NETTO HUURRESULTAAT	31.683	33.154

Bijlage 3

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop (reële waarde methode)

(in € 1.000)	Vastgoedbeleggingen		Activa bestemd voor verkoop		TOTAAL	
	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07	30/06/08	30/06/07
Saldo per begin periode	436.376	467.182	9.483	0	445.859	467.182
Investerings	25.595	1.212	3.500		29.095	1.212
Desinvesterings		-27.649	-9.483		-9.483	-27.649
Overboekings van/(naar) projectontwikkelings	23.526	-11.385			23.526	-11.385
Overboekings van/(naar) andere posten		-8.780	-3.500	8.780	-3.500	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	1.273	15.796	0	703	1.273	16.499
Saldo per einde periode	486.770	436.376	0	9.483	486.770	445.859

Projectontwikkelings

(in € 1.000)	30/06/08	30/06/07
Saldo per begin periode	13.397	101
Kapitaaluitgaven	11.714	366
Investerings		1.545
Desinvesterings		
Stijging/(daling) van de reële waarde	14.353	
Overdracht van (naar) de vastgoedbeleggingen	-23.526	11.385
Saldo per einde periode	15.938	13.397

Bijlage 4: Uitgekeerde dividenden & interim-dividend

Op de algemene vergadering van 15 oktober 2007 werd de uitkering van een dividend van € 3,80 bruto per aandeel goedgekeurd.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft op 18 augustus 2008 besloten om over de resultaten van de voorbije 12 maanden (01/07/07-30/06/08) een interim-dividend uit te keren van € 3,85 bruto per aandeel.

Bijlage 5: Financieel risicobeheer

Financieringsrisico

De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate bedroeg op 30/06/08 41,97% (30/06/07: 40,93%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 21/06/06, dat het K.B. van 10/04/95 op dit punt wijzigde.

Leasinvest Real Estate beschikt bij haar banken over de nodige langetermijn kredietfaciliteiten en back-uplijnen voor haar commercial paper-lijnen om de bestaande en toekomstige investeringsnoden te dekken. Door deze kredietfaciliteiten en back-uplijnen heeft Leasinvest Real Estate het financieringsrisico ingedekt, of m.a.w. het risico dat er bv. geen uitgiftes van commercial paper meer kunnen gebeuren in de markt en deze kortetermijnschulden aldus opeisbaar zouden worden. De aangegane kredieten bevatten convenants die voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

Het liquiditeitsrisico wordt beperkt door enerzijds de financieringen te spreiden over verschillende bankiers en anderzijds de vervaldata van de kredietfaciliteiten te diversifiëren.

Gezien er in alle kredietfaciliteiten geen terugbetaling van kapitaal is voorzien voor de einddatum (het zijn m.a.w. 'bulletkredieten'), is de nettocashflow van Leasinvest Real Estate meer dan voldoende om de interestkosten te dragen.

Leasinvest Real Estate streeft ernaar om de verhouding tussen korte termijn financieringen (via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten) en lange termijn bankkredieten op 50% - 50% te houden. Op 30/06/08 bedroeg de verhouding korte / lange termijn 47% - 53%.

Renterisico

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen.

Dit renterisico wordt ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rente-collars en interest rate swaps. Op 30/06/08 was 88% van de financiële schulden ingedekt. De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2009 en 2014. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,15% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend.

Huurders- en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de relatieve belangrijkheid van de grootste huurders te verminderen en te zorgen voor een betere spreiding zowel naar aantal huurders als naar sectoren waarin deze huurders actief zijn teneinde wanbetaling en faillissement van huurders in te perken.

De spreiding van onze huurdersportefeuille naar sector is goed. De voornaamste sector is de dienstensector (26%), gevolgd door de financiële instellingen (14%).

Daardoor verkleint de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een huurder wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of falings.

Tevens wordt ervoor gezorgd dat onze huurders een solvabele standing hebben en dat er langlopende huurcontracten worden afgesloten om de duurzaamheid van de huurinkomstestroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen.

Voor het boekjaar 2007/2008 bevonden zich enkel in het eerste semester belangrijke huurcontracten met een opzegmogelijkheid. Het merendeel van de betrokken huurders hebben hun contract verlengd. Voor het gebouw Riverside Business Park dient nog een nieuwe huurder te worden gevonden voor een oppervlakte van 3.000 m².

De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille is zeer goed. Dat wordt gestaafd door het feit dat er nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen werden geboekt in afgelopen boekjaren.

De Luxemburgse portefeuille heeft op 30/06/08 een duration van 4,2 jaar (4,1 jaar op 30/06/07). Deze duration is korter dan de duration van de Belgische portefeuille die 4,9 jaar bedraagt op 30/06/08 in vergelijking met 5,3 jaar op 30/06/07.

Bijlage 6: Belangrijke feiten na 30/06/08

Er hebben zich na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een significante invloed kunnen hebben op de activiteiten of de financiële positie van de vennootschap.



Verslag van de commissaris

Brixton, Zaventem

Verslag aan de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. Va over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode afgesloten per 30/06/08.

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennootschap") per 30/06/08 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, de vermogensmutaties en het kasstroomoverzicht voor de periode afgesloten op deze datum, en de toelichtingen.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd in overeenstemming met de aanbeveling van het Instituut der Bedrijfsrevisoren betreffende opdrachten van beperkt nazicht. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen

van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten niet in alle materiële opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 21 augustus 2008

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV
Commissaris

vertegenwoordigd door
Christel Weymeersch
Vennoot

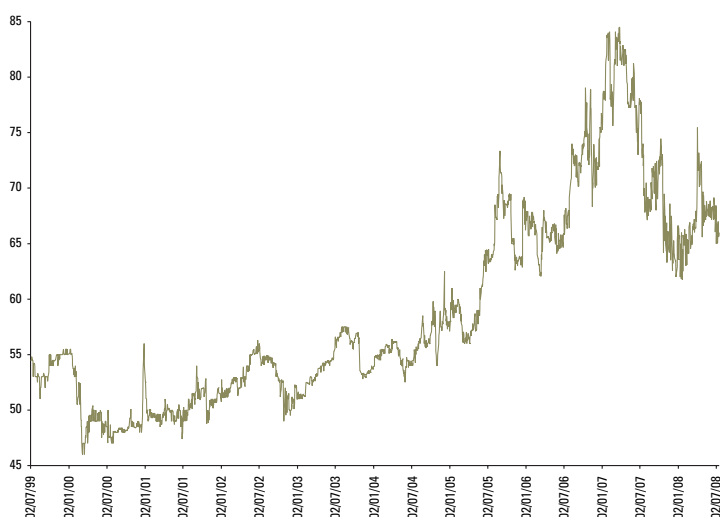
Leasinvest Real Estate op de beurs

Monnet, Luxemburg

Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs

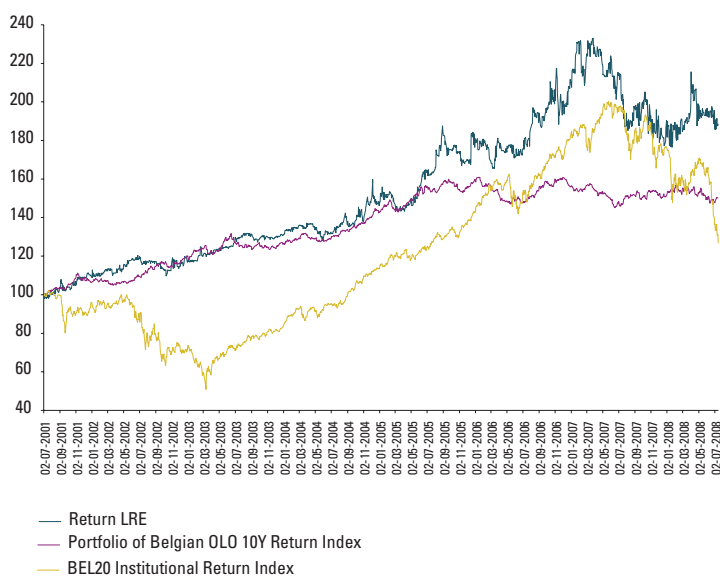
Het aandeel Leasinvest Real Estate is genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels en maakt deel uit van de BEL Small Index.

Evolutie van de koers van het aandeel sinds de IPO op 02/07/99



Na een terugval in het eerste halfjaar van het boekjaar 2007/2008, heeft de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate zich opnieuw hersteld. Op 30/06/08 sloot het aandeel af op € 68,44. In de periode 1/07/07 – 30/06/08 werd de laagste koers bereikt op 21/01/08 met € 61,73. De hoogste koers werd bereikt op 4/07/07 (€ 77,90), d.i. inclusief het dividend (€ 3,80 bruto per aandeel) dat op 22/10/07 aan de aandeelhouders werd uitbetaald. De gemiddelde koers over de laatste 12 maanden bedroeg € 67,95 in vergelijking met € 75,96 in het vorige boekjaar.

Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return Bel20 en OLO 10Y Return Index¹

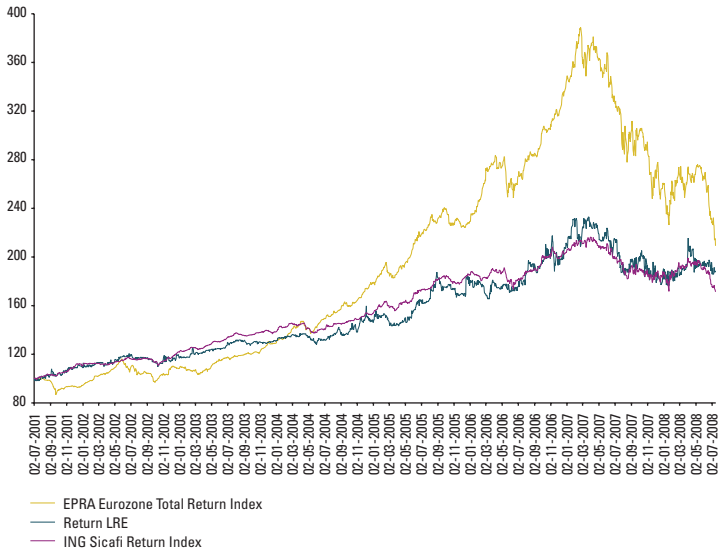


De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de BEL20 Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/01.

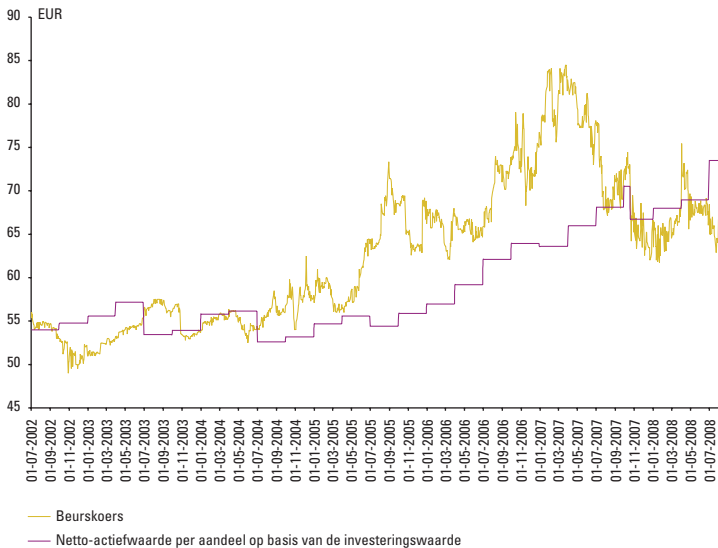
Sinds begin dit boekjaar (01/07/07) daalde de return van het aandeel Leasinvest Real Estate in mindere mate dan de Bel20 Institutional Return Index. In vergelijking met de return op de OLO 10Y index en de return op de BEL 20 Index tekent Leasinvest Real Estate systematisch een betere return op.

¹ Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken.

Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return EPRA Eurozone Total Return en ING Sicafi Return Indexen²



Agio/Disagio koers Leasinvest Real Estate sinds 01/07/02 t.o.v. de netto-actiefwaarde



Van het boekjaar 2004/2005 tot en met begin van dit boekjaar (1 juli 2007) noteerde het aandeel Leasinvest Real Estate continu met een premie. In de afgelopen 12 maanden van het huidige boekjaar³ (periode 1/07/07-30/06/08) noteerde het aandeel Leasinvest Real Estate gemiddeld met een discount van 0,4% terwijl in het vorige boekjaar (periode 1/07/06-30/06/07) een gemiddelde premie van 18,9% werd bereikt.

Op 30/06/08 sloot het aandeel af op € 68,44, wat een discount impliceert van 6,9% ten opzichte van de netto-actiefwaarde per aandeel o.b.v. investeringswaarde van € 73,50 (30/06/08). In vergelijking met de netto-actiefwaarde per aandeel o.b.v. reële waarde per 30/06/08 (€ 70,37) noteerde het aandeel met een discount van 2,7% per 30/06/08.

² Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken.
³ Het huidige boekjaar 2007/2008 wordt verlengd t.e.m. 31/12/08 en bevat bijgevolg 18 maanden.

Algemene informatie

CFM, Luxemburg

Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert voornamelijk in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- en retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

De vastgoedbevak noteert op NYSE Euronext Brussels en heeft een marktkapitalisatie van € 278 miljoen (waarde 21 augustus 2008).

Financiële kalender

Uitkering interim-dividend	15/10/08
Tussentijdse verklaring 30/09/08 (15 mnd)	14/11/08
Bekendmaking resultaten boekjaar 31/12/08 (18 mnd)	27/02/09
Tussentijdse verklaring 31/03/2009 (3 mnd)	15/05/09
Algemene vergadering	18/05/09
Uitkering (slot)dividend	25/05/09
Bekendmaking halfjaarlijkse resultaten 30/06/09 (6 mnd)	21/08/09
Halfjaarlijks financieel verslag 2009 (6 mnd)	31/08/09

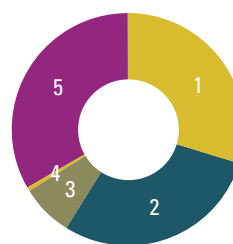
Het jaarverslag betreffende het boekjaar 2007-2008 (18 maanden) zal begin mei 2009 beschikbaar zijn.

Aandeelhoudersstructuur

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn in België genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT

Aantal genoteerde aandelen (4.012.832)¹



1. Ackermans & van Haaren Groep - 30%
2. AXA Belgium NV - 29%
3. Fortis AG - 7,4%
4. Eigen aandelen - 0,4%
5. Free float - 33,2%

Het aantal uitgegeven aandelen op 30/06/08 bedroeg 4.012.832.

Op 30/06/08 had de vastgoedbevak voor 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij een participatie van 0,41%.

¹ In de periodieke communicaties en de tussentijdse verklaringen wordt de intrinsieke waarde per aandeel medegedeeld.

Identiteitskaart

Vastgoedbevak naar Belgisch recht	Leasinvest Real Estate Comm.VA
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap op aandelen
Maatschappelijke zetel	Tervurenlaan 72, 1040 Brussel, België
Administratieve zetel	Schermersstraat 42, 2000 Antwerpen, België
Contactinfo	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	http://www.leasinvest.be
RPR	Brussel
BTW	BE 0436.323.915
Oprichtingsdatum	8/06/99, publicatie BS 26/06/99 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330)
Duur	Onbepaalde duur
Boekjaar	1 januari – 31 december
Notering	Euronext Brussel, Bel small
Liquidity provider	Bank Degroof
Bewaarder	Bank Delen
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, Vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, Vennoot
Vastgoedexperten	Cushman & Wakefield - Winssinger & Vennoten
Toezicht	Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezen

Maatschappelijke zetel:

Tervurenlaan 72
1040 Brussel

Administratieve zetel:

Schermersstraat 42
2000 Antwerpen

E investor.relations@leasinvest.be

W www.leasinvest.be

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

