



Halfjaarbroschure 2007/2008





Inhoudstafel

1	Brief aan de aandeelhouders	3
2	Kerncijfers	4
3	Vastgoedverslag	6
	Marktinformatie	6
	Leasinvest Real Estate versus de markt	7
	Samenstelling van de vastgoedportefeuille	8
	Analyse van de vastgoedportefeuille	9
	Schattingsverslag	10
4	Geconsolideerde financiële staten	11
5	Leasinvest Real Estate op de beurs	21
6	Algemene informatie	23



Brief aan de aandeelhouders

Essentiel, Brussel

Dames,
Mijne heren,

Op het einde van het vorige boekjaar en in het begin van het huidige boekjaar heeft de vastgoedbevak Leasinvest Real Estate voor in totaal 4 gebouwen voor een waarde van 45,8 miljoen euro verkocht.

De prestaties zijn niettegenstaande goed wat bewezen wordt door de stabiele vastgoedportefeuille en bezettingsgraad in vergelijking met 30/06/07.

De huurinkomsten over het eerste semester bedroegen 15,5 miljoen euro t.o.v. 17 miljoen euro en het nettoresultaat (aandeel groep) sloot af met 15,5 miljoen ten opzichte van 18 miljoen euro over dezelfde periode van vorig boekjaar. Deze resultaten liggen volledig in de lijn van onze verwachtingen.

Stabiele portefeuillewaarde van 441,1 miljoen euro op 31/12/07
De waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie (exclusief de projectontwikkelingen), hetzij 441,1 miljoen euro (30/06/07: 445,9 miljoen euro), is licht gedaald als gevolg van de verkoop op 04/07/07 van het gebouw 'Aubépinés' in Luxemburg.

De waarde van de gebouwen inclusief de projectontwikkelingen is nagenoeg dezelfde gebleven en bedroeg 459,1 miljoen euro op 31/12/07 ten opzichte van 459,3 miljoen euro op 30/06/07.

De vastgoedportefeuille in exploitatie bestaat uit 49 gebouwen, waarvan 38 gebouwen gelegen zijn in België en 11 in het Groothertogdom Luxemburg.

Belooftevolle herontwikkeling in Luxemburg

In de Cloche d'Or regio gelegen aan de stad Luxemburg heeft de vastgoedbevak via haar dochtervennootschap Leasinvest Immo Lux twee belangrijke herontwikkelingsprojecten lopen, nl. de projecten 'CFM' en 'Bian'.

Voor het project 'CFM' wordt op vraag van de huidige huurder de bestaande site gerenoveerd en zal een uitbreiding met

4.000 m² opslagruimte en 1.200 m² kantoorruimte gerealiseerd worden. Beide uitbreidingen zijn reeds voorverhuurd op lange termijn.

Het project 'Bian' is een kantorengedoeft dat volledig wordt ontmanteld en zal worden uitgebreid tot 5.500 m². Dit boekjaar wordt er geen huurinkomen op gerealiseerd. De oplevering van het gerenoveerde kantoorgebouw wordt verwacht eind 2008/begin 2009. De commercialisatie is reeds begonnen en biedt goede vooruitzichten.

Bezettingsgraad blijft stabiel op 97,74% op 31/12/07

De bezettingsgraad bedroeg 97,74% t.o.v. van 97,01% (30/06/07) dankzij de wederverhuringen van bestaande huurcontracten, alsook het afsluiten van nieuwe huurcontracten.

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiten eerste semester

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na afloop van het eerste semester voorgedaan.

Vooruitzichten voor het gehele boekjaar 2007/2008

De vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate zal zich blijven focussen op een verdere uitbreiding van haar vastgoed in België en in het Groothertogdom Luxemburg zowel in kantoren, logistiek als retail.

Mede dankzij de gerealiseerde meerwaarde van 3,6 miljoen euro op de verkoop van het gebouw 'Aubépinés' in Luxemburg in het eerste semester en de verwachte herwaarderingsmeerwaarde in het tweede semester op de voltooiing van de renovatie en uitbreiding van het gebouwencomplex 'CFM' in Luxemburg, wordt voor het volledige boekjaar een netto resultaat verwacht dat tenminste vergelijkbaar is met dat van het vorige boekjaar (34,9 miljoen euro), weliswaar onder voorbehoud van de verdere portefeuilleschommelingen in het 2^e semester van dit boekjaar.

Jean-Louis Appelmans
Afgevaardigd bestuurder

Luc Bertrand
Voorzitter van de raad van bestuur

Kerncijfers

Kennedy, Luxemburg

Vastgoedpatrimonium ⁽¹⁾	31/12/07	30/06/07
Reële waarde (1.000 euro) ^{(2) (4)}	441.082	445.859
Investeringswaarde (1.000 euro) ^{(3) (4)}	452.410	457.310
Huurrendement op basis van reële waarde	7,21%	7,22%
Huurrendement op basis van investeringswaarde	7,03%	7,04%
Bezettingsgraad ⁽⁵⁾	97,74%	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 komt overeen met het vroeger gehanteerde begrip 'beleggingswaarde' en 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	31/12/07	31/12/06
(in 1.000 euro)		
Huurinkomsten	15.499	17.014
Vastgoedresultaat	15.383	17.014
Operationeel resultaat ⁽¹⁾	20.020	24.004
Netto courant resultaat ⁽²⁾	8.067	9.393
Netto courant resultaat, aandeel groep	7.891	9.043
Resultaat op de portefeuille	7.802	9.091
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	7.598	8.916
Netto resultaat	15.869	18.484
Netto resultaat, aandeel groep	15.489	17.959
Netto cashflow, aandeel groep ⁽³⁾	12.218	8.192

- (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 ontrekkingen aan voorzieningen en de negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Gegevens per aandeel⁽¹⁾

(in euro)	31/12/07	31/12/06
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	3.997.744	4.012.832
Netto-actief, aandeel groep		
- op basis van reële waarde	65,21	60,65
- op basis van investeringswaarde	68,01	63,60
Huurinkomsten	3,88	4,24
Operationeel resultaat	5,01	5,98
Netto courant resultaat, aandeel groep	1,97	2,25
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	1,90	2,22
Netto resultaat, aandeel groep	3,87	4,48
Netto cashflow, aandeel groep	3,06	2,04

(1) De gegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode. Deze stemt overeen met het totaal aantal uitgegeven aandelen minus het aantal eigen aandelen. Per 31 december 2007 had LRE in totaal 15.088 eigen aandelen in portefeuille, hetzij 0,38%.

Leasinvest Real Estate op de beurs

(in euro)	31/12/07	31/12/06
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers (miljoen euro)	267,42	307,78
Slotkoers	66,64	76,70
Hoogste koers	77,90	79,05
Laagste koers	62,00	65,80
Gemiddelde koers	68,79	72,10
Volume (#)	284.239	465.589
Gemiddeld maandvolume (#)	47.373	77.598
Velociteit ⁽¹⁾ (%)	7,08	11,60

(1) Aantal verhandelde aandelen in 6 maanden / totaal aantal genoteerde aandelen.



Vastgoedverslag

Business Center, Riverside Business Park,
Anderlecht

Marktinformatie

België

Kantoren

De take up van kantoren in Brussel is het afgelopen jaar gezakt met 15% naar een totaal van 539.000 m². In de meeste regio's echter was de take up vrij stabiel. Rond de 105.000 m² in Antwerpen maar rond de 33.000 m² in Gent.

De zwakkere take up in Brussel is volgens de meeste bronnen te wijten aan de afwezigheid van de inhuringen door Belgische en Europese overheden. Dit geeft anderzijds weer dat er veerkracht in de Belgische economie zit aangezien het grootste gedeelte van de take up van de bedrijven komt. Toch dienen we steeds dezelfde randopmerking te maken dat grote verhuringen meestal een verhoogde leegstand creëren waardoor er eerder rekening moet gehouden worden met de netto-take up.

De huurprijzen bleven eerder stabiel in 2007. De leegstandsgraad blijft onder 10% in Brussel hoewel er opnieuw een verhoging van het aanbod te verwachten valt. In Gent staat de leegstandsgraad op een historisch dieptepunt van 5,3% waarvan het Axxes Business Park heeft kunnen genieten door de huurprijzen en de bezetting te verhogen.

De investeringsmarkt van 2007 werd door het hoge ritme in de eerste helft van het jaar opnieuw afgeklokt als een recordjaar. Toch was er een terugval door de sub-prime crisis vanaf september. Het totale volume voor kantoren in Brussel bereikte 2,7 miljard euro, wat 54% van het totale investeringsvolume bedraagt.

Opvallend was dat de investeringen in kantoren afnemen ten opzichte van de investeringen in andere sectoren zoals retail (14%), hotels & leisure (15%) en 7% residentieel. De yields hebben misschien een licht effect gehad naar boven toe maar blijven voor goede producten vrij stabiel (gemiddeld in Brussel tussen 5,5% en 6,5%); de top-verkopen (Covent Garden en Arcade) verkocht onder de 5%.

Semi-industrieel / Logistiek

2007 was opnieuw een heel sterk jaar in logistiek en semi-industrieel vastgoed. De take up is gestegen met 35 à 40% of rond de 1,3 miljoen m². De huurprijzen blijven stabiel waarbij de sterkste vraag en het dito aanbod zich nog steeds op de as Brussel - Antwerpen bevinden. De investeringsmarkt in logistiek heeft eveneens een succesvolle periode gekend voor een totaal van rond de 500 miljoen euro of bijna het dubbele van vorig jaar. De druk op de rendementen is hierdoor toegenomen tot prime yields van 6%.

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 streets (topprijzen rond de 1.450 euro/m² op de Meir) en de complexiteit van de vergunningen voor de inplantingen van baanwinkels doet de investeringsvraag naar winkels sterk stijgen.

Hierdoor bereikt men investeringsrendementen voor winkels van 4,5% (high street retail) en 6,5% (baanwinkels).

Luxemburg

Kantoren

Door de toenemende take up van 180.000 m² (16% meer dan in 2006) en een leegstandsgraad van onder de 3% is Luxemburg een zeer gezonde vastgoedmarkt.

De toekomstige projecten hebben een geschat totaal volume aan 110.000 m² in 2008, waaronder ons gebouw Bian.

De huurprijzen hebben een stijging gehad in 2007, waardoor in het centrum van de stad een maandelijkse tophuurprijs van 40 euro/m² wordt gehaald.

Door deze aantrekkelijke marktgegevens is het investeringsvolume dit jaar verdubbeld tot 2,5 miljard euro, komende van 265 miljoen euro in 2005.

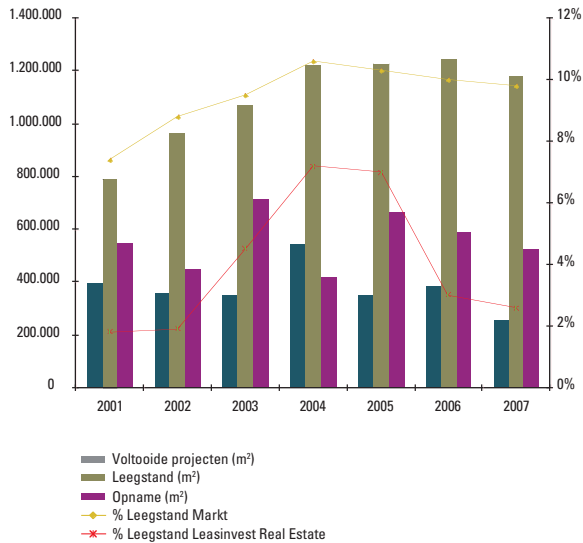
Leasinvest Real Estate versus de markt

Het hierna vermeld overzicht geeft de twee grootste deelmarkten waarin Leasinvest Real Estate actief is, met name de kantorenmarkt in Brussel (33%) en in Luxemburg (22,4%).

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

België

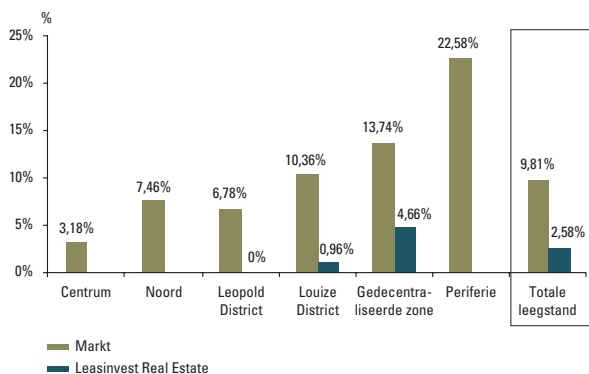
Verhuurmarkt Brusselse kantoren (t.e.m. 31/12/07)



Bron: Jones Lang Lasalle

De bezettingsgraad van onze kantorenportefeuille in Brussel heeft met 97,42% een historisch hoogtepunt bereikt. Mede door de verbeterde marktomstandigheden, de aanhoudende commerciële inspanningen en het verlengen van enkele grote huurcontracten is de leegstandsgraad naar een niveau gezakt van 2,58% t.o.v. een leegstandsgraad op de markt van rond de 10%.

Verhuurmarkt (31/12/07) Brusselse kantoren: leegstand per regio



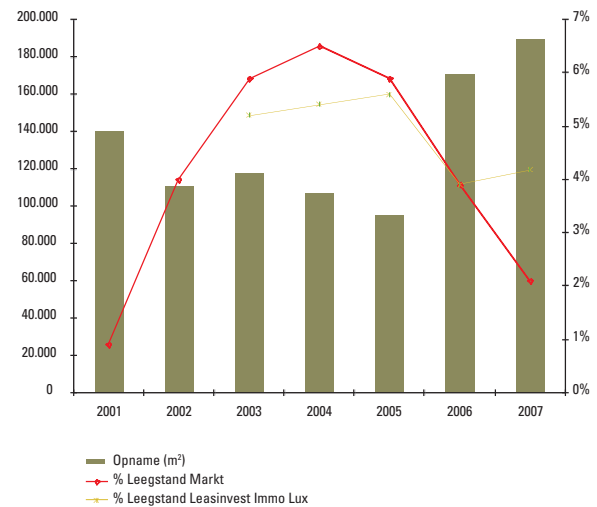
Bron: Jones Lang Lasalle

De totale leegstand voor de Brusselse kantorenmarkt is volgens sommige bronnen licht gedaald, maar blijft rond de 10% hangen. Door de verkoop van Extensa Square heeft Leasinvest Real Estate nog 2 kantorensites in de Brusselse Gedecentraliseerde zone (Riverside Business Park en L'Oréal), waar de leegstandsgraad 4,66% bedraagt ten opzicht van 13,74% op de markt.

Verder is door de succesvolle verhuringen van Louizalaan 66 de leegstandsgraad in het Louise District naar 0,96% gezakt t.o.v. van een marktgemiddelde van 10,36%.

Groothertogdom Luxemburg

Verhuurmarkt Luxemburgse kantoren



Bron: Jones Lang Lasalle

De leegstandsgraad op de Luxemburgse markt is spectaculair laag gezakt naar 2,3%. De leegstandsgraad op de portefeuille van Leasinvest Immo Lux bedraagt 4,18% voornamelijk door de leegstand van 2 verdiepingen in het gebouw route d'Esch 25, waar verschillende contacten lopen.

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

Indeling volgens geografische ligging

	Reële waarde (mio euro)	Investerings- waarde (mio euro)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (mio euro/jaar)	Huur- rendement op basis van reële waarde (%)	Huur- rendement op basis van investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
België	309,25	317,15	70,1	22,84	7,38	7,20	99
Groothertogdom Luxemburg	131,83	135,26	29,9	8,95	6,79	6,62	96
Totaal gebouwen in exploitatie	441,08	452,41	100	31,79	7,21	7,03	98
Projecten België ⁽¹⁾	1,62	1,67					
Projecten Luxemburg ^{(1) (2)}	12,59	12,9					
Algemeen totaal vastgoed	455,29	466,98					

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

(2) De uitbreiding van de bestaande site 'CFM' werd nog niet opgenomen in de schattingen van de expert Cushman & Wakefield.

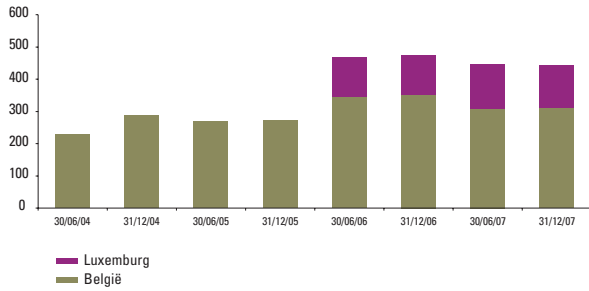
Indeling volgens type vastgoed

	Reële waarde (mio euro)	Investerings- waarde (mio euro)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (mio euro/jaar)	Huur- rendement op basis van reële waarde (%)	Huur- rendement op basis van investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
Kantoren							
Kantoren Brussel	145,75	149,4	33,0	10,17	6,98	6,81	97
Kantoren Mechelen	29,26	30,00	6,6	2,02	6,9	6,73	100
Kantoren Antwerpen	2,32	2,53	0,5	0,21	8,58	8,37	98
Kantoren Gent	37,62	38,56	8,5	3,38	8,99	8,77	99
Kantoren Luxemburg	99,00	101,62	22,4	6,53	6,59	6,42	94
Totaal kantoren	313,95	322,11	71,2	22,32	7,1	6,93	97
Logistiek/Semi-industrieel							
Logistiek/Semi-industrieel België	69,92	71,67	15,9	6,23	8,91	8,69	99
Logistiek/Semi-industrieel Luxemburg	21,63	22,17	4,9	1,49	6,91	6,74	100
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	91,55	93,84	20,8	7,72	8,44	8,23	100
Retail							
Retail België	24,38	24,99	5,5	0,83	3,41	3,33	100
Retail Luxemburg	11,19	11,47	2,5	0,93	8,27	8,06	100
Totaal retail	35,57	36,46	8,0	1,76	4,94	4,82	100
Totaal gebouwen in exploitatie	441,08	452,41	100	31,79	7,21	7,03	98
Projecten België	1,62	1,67					
Projecten Luxemburg ⁽²⁾	12,59	12,9					
Algemeen totaal vastgoed	455,29⁽¹⁾	466,98					

(1) Het verschil met de reële waarde zoals opgenomen in het schattingsverslag van expert Cushman & Wakefield (455,43 miljoen euro) 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 euro 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).

(2) De uitbreiding van de bestaande site 'CFM' werd nog niet opgenomen in de schattingen van de expert Cushman & Wakefield.

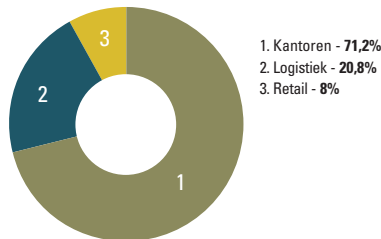
Evolutie van de reële waarde



De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31/12/07 (441,08 miljoen euro) is licht gedaald ten opzichte van 30/06/07 (445,86 miljoen euro) ingevolge de verkoop van het gebouw 'Aubépinés' begin dit boekjaar. 70% van onze portefeuille bevindt zich in België en 30% in Luxemburg.

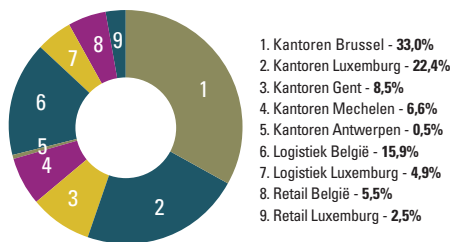
Analyse van de vastgoedportefeuille in exploitatie

Aard van de activa



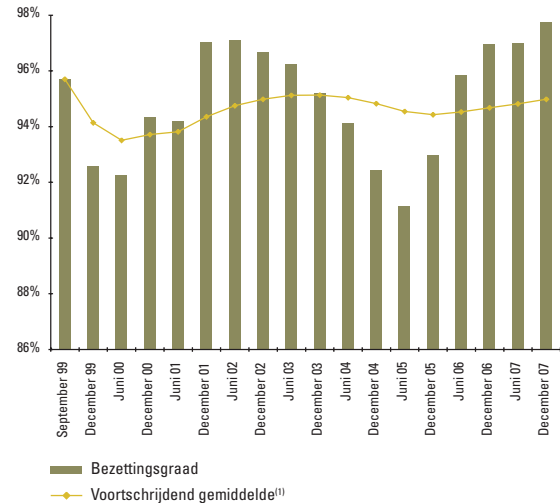
Het hoofdaandeel van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren, nl. 71,2%, gevolgd door logistiek (20,8%) en retail (8,0%). Het aandeel kantoren is gedaald ten opzichte van vorig jaar (71,9% op 30/06/07) door de verkoop van het kantorengedeeelte 'Aubépinés' in Luxemburg.

Spreiding van de portefeuille



Op de totale portefeuille in exploitatie is het kantorengedeelte in Brussel met een reële waarde van 145,8 miljoen euro of 33% het grootste. Op de tweede plaats blijft het kantorengedeelte in het Groothertogdom Luxemburg staan met 22,4% of 99,0 miljoen euro. Het deel logistiek in België is het 3e grootste met 69,9 miljoen euro of 15,9% van de totale portefeuille. Het Axxes Business park in Merelbeke (Gent) blijft op de 4e plaats met 37,6 miljoen euro of 8,5%.

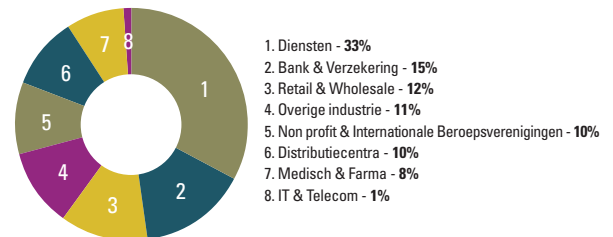
Bezettingsgraad



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

De bezettingsgraad op 31/12/07 bedroeg 97,4% (97,01% op 30/06/07). Dankzij een continue opvolging van het huurdersbestand en 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 10% uitmaken van de portefeuille. Verder maakt het aandeel diensten en bank & verzekering bijna 50% van de portefeuille uit.

Schattingsverslag

Actualisatie op 31 december 2007 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate¹

Hierna volgt een letterlijke weergave van de besluiten van de vastgoedexpert Cushman & Wakefield (de bedragen werden afgerond):

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 31 december 2007 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 Groot-Hertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 2,88% (respectievelijk 3,83% en 0,51% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.

3. De bezettingsgraad² van het geheel (exclusief de projecten Bian en Torenhof) bedraagt 97,74% (respectievelijk 98,53% en 95,82% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille exclusief de projecten Bian en Torenhof).
4. Het kantoorgebouw Aubepines in de Route d'Arlon 283 te Luxemburg werd verkocht en bijgevolg uit het patrimonium gehaald.

Wij hebben op 31 december 2007 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate CVA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Associés geschat werd,

1. een investeringswaarde bepaald van 466.980.000 euro (vierhonderd zesenzestig miljoen negenhonderd tachtigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van 318.820.000 euro en 148.160.000 euro voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van 455.430.000 euro (vierhonderd vijfenvijftig miljoen vierhonderd dertig duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van 311.020.000 euro en 144.410.000 euro 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 7,03% (respectievelijk 7,2% en 6,62% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,21% (respectievelijk 7,38% en 6,79% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

Cushman & Wakefield

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

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

Geconsolideerde financiële staten

Brixton Business Park,
Zaventem

I Verkorte geconsolideerde winst & verliesrekening

(in 1.000 euro)			31/12/07	31/12/06
		Bijlage	IFRS	IFRS
(+)	Huurinkomsten		15.499	17.014
(+)	Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren			
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten			
	NETTO HUURRESULTAAT	2	15.499	17.014
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten		76	
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.327	903
(-)	Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur			
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.329	-903
(+/-)	Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-190	
	VASTGOEDRESULTAAT		15.383	17.014
(-)	Technische kosten		-592	-618
(-)	Commerciële kosten		-411	-226
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-149	-453
(-)	Beheerskosten vastgoed		-967	-1.166
(-)	Andere vastgoedkosten		-173	-188
	VASTGOEDKOSTEN		-2.292	-2.651
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13.091	14.363
(-)	Algemene kosten van de vennootschap		-856	-538
(+/-)	Andere operationele kosten en opbrengsten		-17	1.088
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		12.218	14.913
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		3.597	
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		4.205	9.091
	OPERATIONEEL RESULTAAT		20.020	24.004
(+)	Financiële opbrengsten		2.045	1.314
(-)	Interestkosten		-4.910	-5.308
(-)	Andere financiële kosten		-1.127	-506
	FINANCIËEL RESULTAAT		-3.992	-4.500
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		16.028	19.504
(+/-)	Vennootschapsbelasting		-159	-1.020
(+/-)	Exit taks			
	BELASTINGEN		-159	-1.020
	NETTORESULTAAT		15.869	18.484
	Toerekenbaar aan:			
	Minderheidsbelangen		380	525
	Aandeelhouders van de groep		15.489	17.959

I Resultaten per aandeel

(in euro)	31/12/07	31/12/06
Winst per aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	3,87	4,48
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	3,87	4,48

(1) Nettoresultaat, 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 31 december 2007, 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 afsloot op 30 juni 2007.

De geconsolideerde resultaten voor het eerste halfjaar eindigend op 31 december 2007 zijn conform IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" opgesteld.

Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening

Dankzij de stabiele bezettingsgraad (97,74%) realiseerde LRE een huurozet van 15,5 miljoen euro over de eerste 6 maanden. De tijdelijke terugval van de huurinkomsten ten opzichte van het eerste semester van het vorige boekjaar (17 miljoen euro) is te wijten aan de verkoop van drie gebouwen te Evere en Wommelgem in het vorige boekjaar en de verkoop van het gebouw 'Aubépinés' begin dit boekjaar. Bovendien wordt het gebouw 'Bian' volledig gerenoveerd, waardoor dit tijdelijk geen huurinkomsten genereert.

De afname van de vastgoedkosten met 0,4 miljoen euro, van 2,7 miljoen euro op 31/12/06 tot 2,3 miljoen euro op 31/12/07 is vnl. te danken aan enerzijds een daling van de leegstandskosten dankzij de hoge bezettingsgraad en anderzijds een daling van de beheerskosten die een gevolg zijn van een lagere waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van het vorige boekjaar.

In het eerste semester van het vorige boekjaar werd een badwill¹ gerealiseerd t.w.v. ongeveer 1 miljoen euro voornamelijk

voortkomend uit de verwerving van de resterende aandelen van de dochtervennootschap Square de Meeûs NV. Deze badwill verklaart het hoge bedrag van de andere operationele opbrengsten verleden boekjaar.

Het resultaat op de portefeuille bestaat uit een gerealiseerde meerwaarde van 3,6 miljoen euro resulterend uit de verkoop

op 04/07/07 van het gebouw 'Aubépinés'. Bovendien omvat het resultaat op de portefeuille positieve waardeschommelingen van de vastgoedportefeuille in exploitatie van 4,2 miljoen euro te vergelijken met 9,1 miljoen euro op 31/12/06.

Niettegenstaande de toegenomen marktrentevoeten is het financiële resultaat in het eerste semester met 0,5 miljoen euro verbeterd van -4,5 miljoen euro op 31/12/06 tot -4 miljoen euro op 31/12/07. Deze verbetering is hoofdzakelijk het gevolg van een daling van de financiële schulden ingevolge de desinvesteringen, niettegenstaande de negatieve impact van de herwaardering van de financiële instrumenten door toepassing van IAS 39.

De belastingen zijn gedaald van 1 miljoen euro per 31/12/06 tot 0,1 miljoen euro per 31/12/07 dankzij de fusie van Square de Meeûs NV vorig boekjaar en de fusies van de verworven vastgoedfilialen uit de Extensa Groep begin dit boekjaar.

Door bovenvermelde evoluties daalde het netto resultaat, aandeel groep van ongeveer 18 miljoen euro (hetzij 4,48 euro per aandeel) op 31/12/06, tot 15,5 miljoen euro (hetzij 3,87 euro per aandeel²) in dezelfde periode dit boekjaar.

Het netto courant resultaat³, aandeel groep, eindigde op 7,9 miljoen euro (hetzij 1,97 euro per aandeel⁴), te vergelijken met 9 miljoen euro (hetzij 2,25 euro per aandeel) vorig jaar.

1 Badwill of een negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt.

2 Het netto resultaat per aandeel wordt berekend op basis van het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, d.i. het aantal uitgegeven aandelen minus het aantal eigen aandelen.

3 Het netto courant resultaat bestaat uit het netto resultaat minus het resultaat op de portefeuille.

4 Het netto courant resultaat per aandeel wordt berekend op basis van het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

I Geconsolideerde balans

(in 1.000 euro)	Bijlage	31/12/07 IFRS	30/06/07 IFRS
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	3	441.082	436.376
Projectontwikkelingen	3	18.063	13.397
Andere materiële vaste activa		18	17
Financiële vaste activa		3.153	4.384
VLOTTENDE ACTIVA			
Activa bestemd voor verkoop	3	0	9.483
Financiële vlottende activa		33	6.626
Handelsvorderingen		3.919	4.000
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		491	252
Kas en kasequivalenten		2.009	1.472
Overlopende rekeningen		1.110	1.195
TOTAAL ACTIEF		469.878	477.202
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	cfr. mutatietafel	270.543	272.046
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		260.696	262.071
Kapitaal		44.128	44.128
Uitgiftepremies		70.622	70.622
Ingekochte eigen aandelen (-)		-956	-12
Reserves		136.891	117.205
Resultaat		15.489	34.934
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-6.219	-6.219
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		741	1.413
op financiële activa beschikbaar voor verkoop		0	336
op indekkingsinstrumenten		741	1.077
MINDERHEIDSBELANGEN		9.847	9.975
VERPLICHTINGEN			
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		85.654	88.943
Voorzieningen		1.725	1.751
Langlopende financiële schulden		83.100	86.300
Andere langlopende financiële verplichtingen		44	33
Andere langlopende verplichtingen		785	859
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		113.681	116.213
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden		100.566	100.321
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		3.818	6.698
Andere kortlopende verplichtingen		1.263	1.125
Overlopende rekeningen		8.034	8.069
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		469.878	477.202

Toelichting op de geconsolideerde balans

Het vastgoedpatrimonium in exploitatie bedroeg in reële waarde 441,1 miljoen euro op 31/12/07 te vergelijken met 445,9 miljoen euro⁵ op 30/06/07. De reële waarde is de waarde waaraan de gebouwen worden opgenomen in de balans door toepassing van de IAS 40 (vastgoedbeleggingen).

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, vóór aftrek van de mutatiekosten, bedroeg 452,4 miljoen euro op 31/12/07 ten opzichte van 457,3 miljoen euro op 30/06/07.

De daling van de vastgoedportefeuille is het gevolg van de verkoop van het gebouw 'Aubépines' begin dit boekjaar.

⁵ Inclusief de rubriek 'activa bestemd voor verkoop' onder het vlottend actief.

Niettegenstaande deze verkoop is de totale waarde van de gebouwen inclusief de projectontwikkelingen nagenoeg ongewijzigd gebleven (459,2 miljoen euro op 31/12/07 in vergelijking met 459,3 miljoen euro op 30/06/07) en dit dankzij de positieve waardeschommelingen van de gebouwen in exploitatie (+4,2 miljoen euro) en bijkomende investeringen in de projecten.

Het netto actief per aandeel⁶ op basis van de reële waarde bedroeg 65,21 euro ten opzichte van 65,31 per 30/06/07. Deze daling wordt verklaard door het dividend van 3,80 euro per aandeel dat op 22/10/07 werd uitbetaald. In vergelijking met het netto actief per aandeel, ex-coupon, op 30/06/07 (d.i. 61,51 euro) is de intrinsieke waarde van het aandeel toegenomen met 6%.

⁶ Het netto actief per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen, deel groep, te delen door het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

Bij een waardering op basis van de investeringswaarde bedraagt het geherwaardeerd netto actief 68,01 euro per aandeel te vergelijken met 64,33 euro op 30/06/07 (d.i. exclusief het dividend van 3,80 euro).

Op 31/12/07 had de vastgoedbevak voor 15.088 eigen aandelen in portefeuille verworven op de beurs hetzij een participatie van 0,38%.

De schuldgraad, berekend volgens het KB van 21/06/06, daalde licht van 40,93% op 30/06/07 naar 40,34% op 31/12/07.

I Schuldgraad

	31/12/07	30/06/07
Schuldgraad ⁽¹⁾	40,34%	40,93%

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

I Netto-actief per aandeel

(in euro)	31/12/07	30/06/07
Netto-actief per aandeel (reële waarde)	65,21	65,31
Netto-actief per aandeel (investeringswaarde)	68,01	68,13

De daling van het netto-actief per aandeel wordt verklaard door de uitbetaling van het brutodividend van het vorige boekjaar t.w.v. 3,80 euro per aandeel.

I Mutatie overzicht van het eigen vermogen

(in 1.000 euro)	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	129.647	-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 1 ^{ste} halfjaar 2006/2007				17.959			17.959		17.959
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-216		-216		-216
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva						224	224		224
- Acquisitie 49,93% op Square de Meeûs 5-6 NV, gevolgd door fusie Square de Meeûs 5-6 NV dd 29/12/06								-13.536	-13.536
Balans volgens IFRS op 31/12/06	44.128	70.622	0	135.163	-7.126	599	243.386	11.170	254.556
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 het 1 ^{ste} halfjaar 2007/2008			0	15.489			15.489	380	15.869
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0		0		0
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva						-672	-672		-672
- Ingekochte eigen aandelen			-944				-944		-944
- Diverse				0			0	-508	-508
Balans volgens IFRS op 31/12/07	44.128	70.622	-956	152.380	-6.219	741	260.696	9.847	270.543

Geconsolideerde kasstroomtabel

(in 1.000 euro)	31/12/07	31/12/06
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN SEMESTER	1.472	5.518
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	12.322	6.895
Nettoresultaat	15.869	18.484
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen	-6.881	-10.066
Afschrijvingen en waardeverminderingen	10	18
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	10	18
- Waardeverminderingen op vlottende activa (+/-)	0	0
Andere niet-kas elementen	-3.294	-10.084
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-4.205	-9.091
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)	-26	0
- Spreiding van gratuiteiten (+/-)	95	0
- Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten (+/-)	899	0
- Overige transacties van niet courante aard	-57	-993
- Terugname voorziening exitaks		0
Niet-operationele elementen	-3.597	0
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-3.597	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	3.335	-1.523
Beweging van de activa:	6.186	700
- Financieel vlottende activa	6.257	-20
- Handelsvorderingen	82	1.697
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-238	-473
- Overlopende rekeningen	85	-504
Beweging van verplichtingen:	-2.851	-2.223
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-2.954	-2.626
- Andere kortlopende verplichtingen	138	298
- Overlopende rekeningen	-35	105
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.361	-12.993
Vastgoedbeleggingen	12.492	27.668
Projectontwikkelingen	-4.667	-5
Andere materiële vaste activa	-11	-1
Financiële vaste activa	-453	-12.958
Activa bestemd voor verkoop	0	-27.697
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-19.146	5.285
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	-2.955	17.703
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	-1
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	5
Verandering in eigen vermogen		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	13
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	-944	0
Dividend van het vorige boekjaar	-15.248	-12.443
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva		
- op indekkingsinstrumenten	0	224
Toename (+) / Afname (-) van de mutatiekosten	0	-216
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE SEMESTER	2.009	4.705

Bijlagen

Bijlage 1: Gesegmenteerde informatie

Primaire segmentatie: Geografisch

Verkorte geconsolideerde winst- & verliesrekening

(in 1.000 euro)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06
(+) Huurinkomsten	10.910	11.853	4.589	5.161			15.499	17.014
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren							0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten			1				0	0
NETTO HUURRESULTAAT	10.910	11.853	4.589	5.161	0	0	15.499	17.014
(+) Recuperatie van vastgoedkosten			76				76	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.327	903					1.327	903
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur							0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.329	-903					-1.329	-903
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-132		-58				-190	0
VASTGOEDRESULTAAT	10.776	11.853	4.607	5.161	0	0	15.383	17.014
(-) Technische kosten	-531	-618	-61	0			-592	-618
(-) Commerciële kosten	-214	-226	-197	0			-411	-226
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-104	-168	-45	-285			-149	-453
(-) Beheerskosten vastgoed	-967 ⁽¹⁾	-1.007		-159			-967	-1.166
(-) Andere vastgoedkosten	-111	-168	-62	-20			-173	-188
VASTGOEDKOSTEN	-1.927	-2.187	-365	-464	0	0	-2.292	-2.651
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.849	9.666	4.242	4.697	0	0	13.091	14.363
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-554		-302			-538	-856	-538
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	140	797	-157	196		95	-17	1.088
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.435	10.463	3.783	4.893	0	-443	12.218	14.913
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	3.597				3.597	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.201	6.731	2.004	2.360			4.205	9.091
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.636	17.194	9.384	7.253	0	-443	20.020	24.004
(+) Financiële opbrengsten					2.045	1.314	2.045	1.314
(-) Interestkosten					-4.910	-5.307	-4.910	-5.308
(-) Andere financiële kosten					-1.127	-506	-1.127	-506
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	-3.992	-4.500	-3.992	-4.500
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	10.636	17.194	9.384	7.253	-3.992	-4.944	16.028	19.504
(+/-) Vennootschapsbelasting					-159	-1.020	-159	-1.020
(+/-) Exit taks						0	0	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	-159	-1.020	-159	-1.020
NETTO RESULTAAT	10.636	17.194	9.384	7.253	-4.151	-5.964	15.869	18.484
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							380	525
Aandeelhouders van de groep							15.489	17.959

(1) De beheerskosten vastgoed bestaan uitsluitend 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 het eerste semester van boekjaar 2007/2008 heeft 0,3 miljoen euro betrekking op de Luxemburgse vastgoedportefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

Verkorte geconsolideerde balans

(in 1.000 euro)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	309.247	307.111	131.835	129.265			441.082	436.376
Projectontwikkeling	3.873	1.742	14.190	11.655			18.063	13.397
Activa bestemd voor verkoop				9.483			0	9.483
Overige activa	8.861	13.412	1.872	4.534			10.733	17.946
ACTIVA PER SEGMENT	321.981	322.265	147.897	154.937	0	0	469.878	477.202
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					83.100	86.300	83.100	86.300
Kortlopende financiële schulden					100.566	100.321	100.566	100.321
Overige verplichtingen	13.143	16.700	1.021	457	1.505	1.378	15.669	18.535
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	13.143	16.700	1.021	457	185.171	187.999	199.335	205.156

Voornaamste kerncijfers

(in 1.000 euro)	België		Luxemburg		TOTAAL	
	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07
VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	309.247	307.111	131.835	138.748	441.082	445.859
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	317.150	314.960	135.260	142.350	452.410	457.310
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,38%	7,29%	6,79%	7,06%	7,21%	7,22%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,20%	7,11%	6,62%	6,88%	7,03%	7,04%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	221.460	221.460	42.256	44.787	263.716	266.247
Bezettingsgraad	98,53%	97,00%	95,82%	97,03%	97,74%	97,01%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,97	5,28	4,25	4,08	4,76	4,9

Secundaire segmentatie: per type gebouw

Voornaamste kerncijfers

(in 1.000 EUR)	Kantoren		Logistiek		Retail		TOTAAL	
	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07
Huurinkomsten	10.828	24.117	3.793	7.297	878	1.740	15.499	33.154
Reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	313.960	320.601	91.551	91.180	35.571	34.078	441.082	445.859
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ⁽¹⁾	322.110	328.920	93.840	93.460	36.460	34.930	452.410	457.310
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,10%	7,14%	8,43%	8,29%	4,94%	5,15%	7,21%	7,22%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	6,93%	6,96%	8,23%	8,08%	4,82%	5,03%	7,03%	7,04%
Bezettingsgraad	97%	96%	100%	99%	100%	100%	97,74%	97,01%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,0	4,1	5,6	5,9	8,2	8,4	4,8	4,91

(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 euro)	31/12/07	31/12/06
Huurinkomsten		
Huur	15.594	16.852
Gegarandeerde inkomsten		
Huurskortingen	-95	162
Huurvoordelen (incentives)		0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		0
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijke	0	0
TOTAAL	15.499	17.014
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	15.499	17.014

Bijlage 3

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop (reële waarde methode)

(in 1.000 euro)	Vastgoedbeleggingen		Activa bestemd voor verkoop		TOTAAL	
	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07	31/12/07	30/06/07
Saldo per begin periode	436.376	467.182	9.483	0	445.859	467.182
Investerings	596	1.212			596	1.212
Desinvesteringen		-27.649	-9.483		-9.483	-27.649
Overboekingen van/(naar) projectontwikkelingen		-11.385			0	-11.385
Overboekingen van/(naar) andere posten		-8.780	0	8.780	0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	4.110	15.796	0	703	4.110	16.499
Saldo per einde periode	441.082	436.376	0	9.483	441.082	445.859

Projectontwikkelingen

(in 1.000 euro)	31/12/07	30/06/07
Saldo per einde van het vorige boekjaar	13.397	101
Kapitaaluitgaven	4.666	366
Investerings		1.545
Desinvesteringen		
Stijging/(daling) van de reële waarde		
Overdracht van (naar) de vastgoedbeleggingen		11.385
Saldo per einde van het boekjaar	18.063	13.397

Bijlage 4: Uitgekeerde dividenden

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

Bijlage 5: Financieel risicobeheer

Financieringsrisico

De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate bedroeg op 31/12/07 40,34% (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 31/12/07 bedroeg de verhouding korte / lange termijn 55% - 45%.

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 31/12/07 was 87% van de financiële schulden ingedekt. De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2008 en 2013. 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 sectoren zijn de dienstensector (33%), de financiële instellingen (15%), gevolgd door de retail & wholesales (12%).

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

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 31/12/07 een duration van 4,3 jaar (4,1 jaar op 30/06/07). Deze duration is korter dan de duration van de Belgische portefeuille die 5,0 jaar bedraagt op 31/12/07 in vergelijking met 5,3 jaar op 30/06/07.

Bijlage 6: Belangrijke feiten na 31/12/07

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

Verslag aan de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. Va over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor het semester afgesloten per 31 december 2007.

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennootschap") per 31 december 2007 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, de vermogensmutaties en het kasstroomoverzicht voor het semester 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 februari 2008

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV
Commissaris

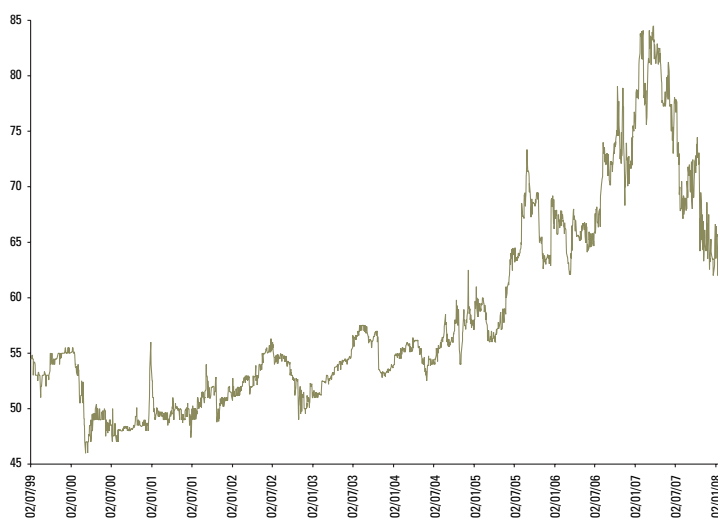
vertegenwoordigd door
Christel Weymeersch
Vennoot

Leasinvest Real Estate op de beurs

Pasteur, Luxemburg

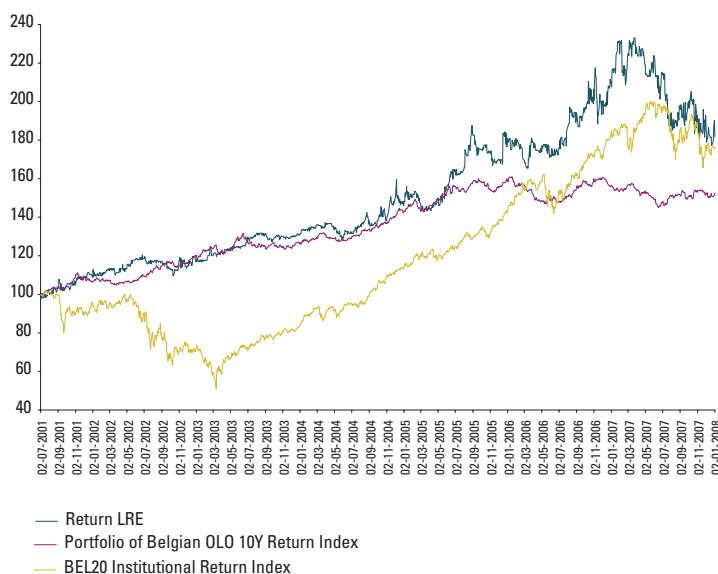
Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs

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



Zoals op de meeste aandelenmarkten kende — ten gevolge van de algemene beursmalaise, veroorzaakt door de Amerikaanse vastgoedcrisis — de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate een verdere terugval. Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar 2007/2008 bedroeg de gemiddelde koers 68,79 euro en de laagste koers 62 euro (21/12/07).

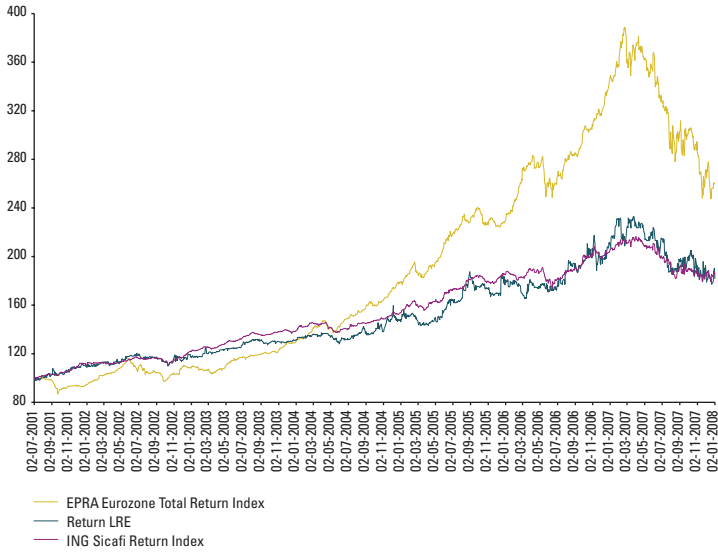
Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return Bel20 en OLO 10Y Return Index¹



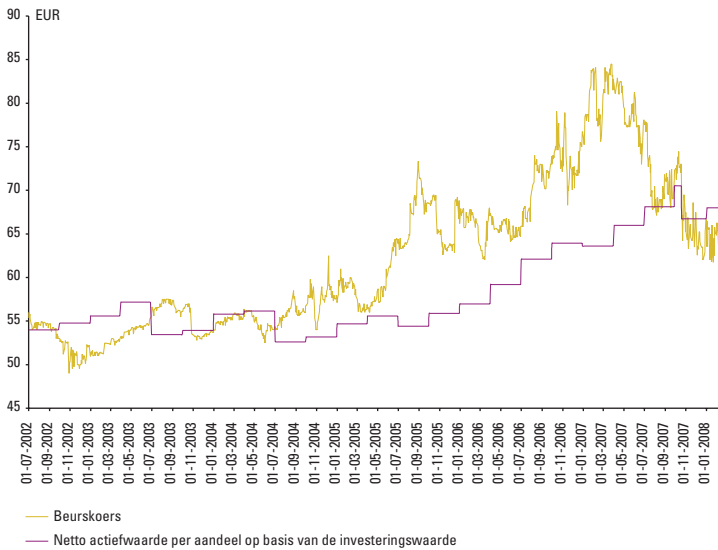
De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de BEL20 Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/01. De return van het aandeel Leasinvest Real Estate is sinds begin dit boekjaar in lijn met de return van de BEL20 Index. In vergelijking met de return op de OLO 10Y index tekent Leasinvest Real Estate systematisch een hogere return op en dit sinds juni 2005.

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 dit boekjaar (juli 2007) noteerde het aandeel Leasinvest Real Estate continu met een premie.

Op 31/12/07 sloot het aandeel af op 66,64 euro, wat een discount impliceert van 2% ten opzichte van de netto-actief waarde per aandeel o.b.v. investeringswaarde van 68,01 euro (31/12/07).

De netto-actief waarde per aandeel o.b.v. reële waarde bedroeg 65,21 euro op 31/12/07.

² Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken.

Algemene informatie

Dudelange, 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 263 miljoen EUR (waarde 21 februari 2008).

Financiële kalender

Financiële kalender (boekjaar 2007/2008)

Tussentijdse verklaring Q3 (31/03/08)	16/05/08
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/08)	22/08/08
Algemene vergadering	20/10/08
Betaalbaarstelling dividend	27/10/08

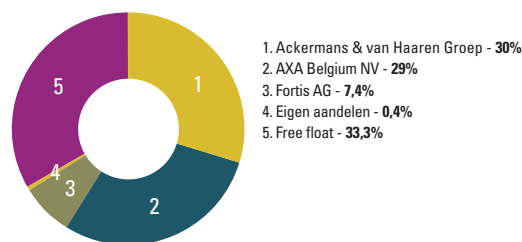
Financiële kalender (boekjaar 2008/2009)

Tussentijdse verklaring Q1 (30/09/08)	21/11/08
Bekendmaking halfjaarresultaten (31/12/08)	20/02/09

Aandeelhoudersstructuur

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

Aantal genoteerde aandelen (4.012.832)¹



Het aantal uitgegeven aandelen op 31/12/07 bedroeg 4.012.832.

Op 31/12/07 had de vastgoedbevak voor 15.088 eigen aandelen in portefeuille verworven op de beurs hetzij een participatie van 0,38%.

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	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België
Contactinfo	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	http://www.leasinvest.be
RPR	Brussel
BTW	BE 0436.323.915
Oprichtingsdatum	8/06/99, publicatie BS 26/06/99 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330)
Duur	Onbepaalde duur
Boekjaar	1 juli – 30 juni
Notering	Euronext Brussel, Bel small
Liquidity provider	Bank Degroof
Bewaarder	Bank Delen
Financiële dienstverlening	Bank Degroof, Dexia Bank, Fortis Bank en ING Bank
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, Vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, Vennoot
Vastgoedexperten	Cushman & Wakefield - Winssinger & Vennoten
Toezicht	Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezen