

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

2009



Leasinvest
REAL ESTATE

Inhoudstafel

1	Verklaring verantwoordelijke personen	2
2	Tussentijds beheersverslag	3
3	Kerncijfers	4
4	Vastgoedverslag	6
	Marktinformatie	6
	Samenstelling van de vastgoedportefeuille	7
	Analyse van de vastgoedportefeuille	9
	Schattingsverslag	11
5	Verkorte financiële staten	12
6	Verslag van de commissaris	23
7	Leasinvest Real Estate op de beurs	24
8	Algemene informatie	26

1 2 3 4 5 6 7 8

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

Tussentijds beheersverslag



Bian, Luxemburg

Ondanks de algemene financiële en economische crisis is Leasinvest Real Estate erin geslaagd om haar netto courant resultaat, aandeel groep, zijnde het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen met 34% te verhogen. In het eerste semester van 2009 bedroeg het netto courant resultaat € 10,7 miljoen, hetzij € 2,67 per aandeel, te vergelijken met € 8 miljoen, hetzij € 1,99 per aandeel, over dezelfde periode vorig jaar¹.

Deze toename wordt onder meer verklaard door de nieuwe bijdrage van de 3 winkelsites in Luxemburg (acquisitie eind 2008).

De huuropbrengsten (€ 19,5 miljoen) kenden een toename van 20% ten opzichte van 30/06/08 (€ 16,3 miljoen).

Leasinvest Immo Lux, een 100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate, heeft op 24/06/09 het kantorengedebouw 'Bian' verkocht met een gerealiseerde netto meerwaarde op geconsolideerde basis van € 15,2 miljoen. Dankzij deze verkoop daalde de schuldgraad van 52,06% op 31/12/08 tot 48,67% op 30/06/09.

De algemene malaise op de vastgoedmarkt heeft daarentegen een impact gehad op de waardering van de vastgoedportefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De portefeuille van Leasinvest Real Estate is met 2,1% lager gewaardeerd dan op 31/12/08 wat resulteerde in een niet-gerealiseerde minwaarde van € 11,96 miljoen.

In de eerste 6 maanden van 2008 werd nog een niet gerealiseerd portefeuilleresultaat opgetekend van € 11,3 miljoen, en dit dankzij de succesvolle herontwikkeling van de CFM-site in Luxemburg (impact € 14,4 miljoen).

Mede door de daling van het portefeuilleresultaat kende het netto resultaat, aandeel Groep, een daling van € 21,3 miljoen op 30/06/08 tot 12,8 miljoen euro op 30/06/09.

Belangrijke gebeurtenissen periode 01/01/09-30/06/09

Verkoop van het gebouw Bian in Luxemburg

Op 24/06/09 heeft Leasinvest Immo Lux, een 100% dochteronderneming van Leasinvest Real Estate, het volledig vernieuwd en uitgebreid kantorengedebouw 'Bian' verkocht. Dankzij deze verkoop heeft Leasinvest Real Estate in het

1 Aangezien het vorige boekjaar een verlengd boekjaar was dat liep van 01/07/07-31/12/08 (18 maanden) worden vergelijkende pro forma resultaatcijfers gegeven voor de periode 01/01/08-30/06/08 (niet geauditeerd).

eerste halfjaar op geconsolideerde basis een globale netto meerwaarde gerealiseerd van € 15,2 miljoen².

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van de periode 01/01/09-30/06/09

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30/06/09.

Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/09-30/06/09 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

Voorname 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 staten.

Inkoop eigen aandelen

Leasinvest Real Estate heeft in de periode 01/01/09-30/06/09 geen eigen aandelen ingekocht. Op geconsolideerde basis heeft Leasinvest Real Estate op datum van 30/06/09 16.538 eigen aandelen in portefeuille (idem 31/12/08). Deze hebben een boekwaarde van in totaal € 1.045.928, met een pari-waarde per aandeel van € 10,99.

Vooruitzichten voor het boekjaar

Behoudens onvoorziene omstandigheden wordt voor het volledige boekjaar 2009 een netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaten en impact IAS 39) verwacht dat hoger ligt dan over de periode 01/01/08-31/12/08.

2 Voor meer detail over de verkoop van het gebouw 'Bian' verwijzen we naar het persbericht (dd 26/06/09) opgenomen op de website van Leasinvest Real Estate.

1 2 3 4 5 6 7 8

Kerncijfers

Brixton Business Park, Zaventem



Vastgoedpatrimonium¹

	30/06/09	31/12/08
Reële waarde (x € 1.000) ^{2,4}	535.316	563.234
Investeringswaarde (x € 1.000) ^{3,4}	549.170	578.300
Huurrendement op basis van reële waarde ⁵ (%)	7,50	7,27
Huurrendement op basis van investeringswaarde ⁵ (%)	7,31	7,09
Bezettingsgraad ⁶ (%)	97,67	97,29

- Het vastgoedpatrimonium omvat zowel de gebouwen in exploitatie als de projectontwikkelingen opgenomen in de balansrubriek 'Vastgoedbeleggingen'.
- Reële waarde ('fair value'): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.
- De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.
- Reële waarde en investeringswaarde geschat door de vastgoedexperten Cushman & Wakefield / Winssinger en Vennoten.
- Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking.
- De bezettingsgraad werd berekend op basis van de geschatte huurwaarde.

Kernresultaten

(in € 1.000)	30/06/09 (6 maanden)	31/12/07 (6 maanden)	30/06/2008 ¹ (6 maanden)
Huurinkomsten	19.510	15.499	16.286
Vastgoedresultaat	19.616	15.383	16.662
Operationeel resultaat ²	19.763	20.020	23.750
Netto courant resultaat ³	10.677	8.966	8.106
Netto courant resultaat, aandeel Groep	10.677	8.790	7.964
Resultaat op de portefeuille	3.278	7.802	11.298
Resultaat op de portefeuille, aandeel Groep	3.278	7.598	10.786
Netto resultaat	12.839	15.869	21.946
Netto resultaat, aandeel Groep	12.839	15.489	21.292
Netto cashflow, aandeel Groep ⁴	25.790	12.218	8.365

Kernresultaten per aandeel⁵

(in €)	30/06/09 (6 maanden)	31/12/07 (6 maanden)	30/06/2008 ¹ (6 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832	4.012.832
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	3.996.294	3.997.744	3.996.294
Huurinkomsten	4,88	3,88	4,08
Operationeel resultaat ²	4,95	5,01	5,94
Netto courant resultaat, aandeel Groep ³	2,67	2,20	1,99
Resultaat op de portefeuille, aandeel Groep	0,82	1,90	2,70
Netto resultaat, aandeel Groep	3,21	3,87	5,33
Netto cashflow, aandeel Groep ⁴	6,45	3,06	2,09

- Aangezien het vorige boekjaar liep van 01/07/07-31/12/08 (18 maanden) worden vergelijkende pro forma cijfers gegeven voor de periode 01/01/08 - 30/06/08 (6 maanden) (niet-geauditeerd).
- Netto resultaat zonder financieel resultaat en belastingen.
- Netto resultaat min resultaat op de portefeuille en min de variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen. Voor 2009 werd de term 'netto courant resultaat' anders gedefinieerd, met name als 'netto resultaat minus het resultaat op de portefeuille'. Voortaan zal de nieuwe definitie gehanteerd worden.
- Netto cashflow: netto resultaat min alle niet-cash elementen waaronder de afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen, toevoegingen of onttrekkingen aan voorzieningen, variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen en variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
- 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 op geconsolideerde basis.
Per 30/06/08, 31/12/08 en 30/06/09 had Leasinvest Real Estate, op geconsolideerde basis, in totaal 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij 0,41%.
Per 31/12/07 had LRE in totaal 15.088 eigen aandelen in portefeuille, hetzij 0,38%.

Algemene informatie

	30/06/09	31/12/08
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	3.996.294	3.996.294
Netto-actief, aandeel Groep, per aandeel (in €)		
- op basis van reële waarde	67,41	66,17
- op basis van investeringswaarde	70,87	69,59
Schuldgraad KB 21/06/06 (%)	48,67	52,06

Leasinvest Real Estate op de beurs

(in €)	30/06/09	31/12/08
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers (€ miljoen)	203,01	192,82
Free float (%)	33,23	33,23
Slotkoers	50,59	48,05
Discount t.o.v. netto-actief per aandeel (o.b.v. reële waarde)	-25%	-27%
Hoogste koers ¹	57,48	78,00
Laagste koers ¹	45,68	46,13
Gemiddelde koers ¹	51,72	65,85
Totaal volume ¹ (#)	179.137	652.187
Gemiddeld maandvolume ¹ (#)	29.856	36.233
Velociteit ^{1,2} (%)	4,46	16,25
Free float velociteit ^{1,3} (%)	13,43	48,91

1 De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/08 over een periode van 18 maanden en voor 30/06/09 over een periode van 6 maanden.

2 Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

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



Marktinformatie over 1^o semester 2009¹

Vastgoedmarkt België

Kantoren

De verhuringen op de Brusselse vastgoedmarkt klokten af op +/- 110.000 m² of 40% lager dan vorig jaar en 60% lager dan het vijfjaarlijkse gemiddelde van 272.000 m².

De huurprijzen komen aldus onder druk, temeer omdat er een aantal nieuwe projecten dit jaar worden opgeleverd die speculatief in de markt worden gezet. Tegen het eind van het jaar wordt er boven de 77.000 opgeleverde m² nog eens een extra 240.000 m² verwacht wat de leegstandsgraad op de Brusselse kantorenmarkt zal doen stijgen naar 11%.

Aangezien bedrijven zeer bewust omspringen met hun kosten, wordt een hernegotiatie met de eigenaar van het pand eerder verkozen dan een effectieve verhuur, wat voor een bevak met een hoge bezettingsgraad zoals Leasinvest relatief gunstig is.

De Gentse kantorenmarkt kende natuurlijk ook een terugval in transacties, maar werd door een verhuurtransactie van de overheid (9.250 m²) wat bijgekleurd. Toch is de beschikbaarheid in Gent voorlopig geschat op 5% wat de huurprijzen relatief stabiel houdt en daardoor de bezetting in het Gentse Axxes Park relatief hoog blijft. De aankomende investeringen (The Loop, Arteveldestadion en Gent Sint Pieters) zullen daar ten vroegste eind 2010 verandering in brengen.

De investeringsmarkt in de Brusselse kantorensector was ongezien zwak. Met een 5-tal transacties was er weinig beweging en was er een transactievolume van rond de € 50 miljoen wat 93% minder is dan vorig jaar. Door de algemene zwakkere investeringsmarkt in kantoren werd er ook geen investeringsvolume genoteerd in Gent. Hierdoor zijn de investeringsyields gestegen met 50 basispunten voor de goede investeringen en met 125 basispunten voor de perifere producten, hoewel door het gebrek aan benchmark het moeilijk is voor de schatters om de waarde nauwkeurig te bepalen.

Retail

Ondanks een zwakker consumentenvertrouwen, houden de omzetten van de retailers goed stand en was er zelf voor sommige retailers een omzetgroei. Bepaalde ketens hebben nog expansieplannen hoewel men nu nog meer dan vroeger uitermate kieskeurig is naar locatiekeuze.

De huurniveaus van de baanwinkels, segment waar Leasinvest met Zaventem en Luxemburg actiever is, blijven stabiel omwille van voldoende parkeergelegenheid en hun uitstekende ligging. De B-locaties zullen het in het algemeen wel zwaarder te verduren krijgen aangezien retailers sneller minder succesvolle winkels zullen sluiten.

Het ritme van nieuwe ontwikkelingen is vertraagd omwille van de moeilijkere financieringen van risicovolle projecten en omwille van de mindere bereidwilligheid van retailers om zich te engageren voor locaties die hun succes nog moeten bewijzen.

De investeringsmarkt is ook in de retailsector serieus vertraagd. Toch zijn de yields niet spectaculair gestegen (met 50 basispunten) omwille van het feit dat retail als defensievere asset wordt beschouwd door vele investeerders en er daardoor een verschuiving van interesse is en omdat er een aantal privé-vermogende investeerders actiever zijn geworden.

Logistiek/ Semi-industrieel

Door de slechte economische toestand is de verhuurmarkt in de logistieke en semi-industriële sector eveneens vertraagd met +/- 300.000 m² take-up of 33% minder dan vorig jaar.

De belangstelling voor nieuwe projecten bestaat, maar bedrijven stellen hun beslissingen steeds maar uit. Verder zijn transport- en distributiebedrijven sterk afhankelijk van de uitbesteding van de logistieke diensten van productiebedrijven waardoor er in de logistieke sector weinig verhuringen waren in de eerste helft van 2009.

Door deze verzwakte vraag en door de tekorten aan financieringen zullen er ook weinig speculatieve ontwikkelingen worden opgeleverd (250.000 m² voor de komende 2 jaar). Dit speelt in het voordeel van Canal Logistics, het 50.000 m² project dat Leasinvest in 2 jaar gespreid zal aankopen en gesitueerd is in de Haven van Brussel.

De druk op de huurprijzen neemt toe, in het bijzonder voor bestaande magazijnen en situeren zich voor tophuren rond het Brusselse op € 43/m²/jaar en € 40/m²/jaar voor de Antwerpse regio.

Door de risico-aversie voor deze vertragende markt is het investeringsvolume in deze sector eveneens fel verminderd tot € 49 miljoen, waarbij één transactie van een aankoop van 70.000 m² er bovenuit springt.

De aankoop yields voor goed logistiek vastgoed situeren zich nu rond de 7,25% t.o.v. 6,25% vorig jaar, één van de hoogste niveaus sinds de laatste 3 jaar.

1 Bronnen: King Sturge investment report H1 2009, Belgian Property Insight CBRE June 2009, Jones Lang Lasalle Brussel City Report Q2 2009, Expertise, DTZ Luxemburg report Q2, Market Report Luxembourg van Property Partners.

Vastgoedmarkt Luxemburg

Kantoren

De take-up op de Luxemburgse markt in de eerste helft van het jaar lag 63% lager dan vorig jaar met 45.000 m², wat in dezelfde lijn ligt als Brussel.

De projecten rond de luchthaven waren het meest in trek (2 transacties van 7.000 m²), maar de verkoop van Bian door Leasinvest Immo Lux, een 100% dochtervennootschap van Leasinvest Real Estate, was de meest opmerkelijke transactie in Luxemburg over de eerste helft van het jaar.

De leegstand graad zal stijgen tot 7% voornamelijk door het overaanbod van 55.000 m² nieuwe projecten in de periferie en 45.000 m² op de Kirchberg.

De uitstekend gelegen panden zoals Montimmo, de nieuwe realisatie van Leasinvest op de avenue Monterey, in het zakelijk hart van Luxemburg houden de tophuurprijzen aan (tussen € 38 en € 40/m²/maand) maar verder verwacht men toch een neerwaartse druk op de huurprijzen omwille van de zwakkere vraag en het groter aanbod.

De investeringsmarkt was nog relatief stabiel in Luxemburg met een volume van € 205 miljoen, wat gelijk is met vorig jaar tijdens deze periode. De yields hebben weinig opwaartse druk gekend met een maximum van 25 basispunten voor de betere producten.

Retail

Er zijn de afgelopen 6 maanden weinig verschuivingen geweest in het winkellandschap in Luxemburg.

De geplande projecten liggen nog steeds rond de 200.000 m², hoewel we de onzekerheid hebben over de vergunningstoekenning van het shoppingcentrum van Wickrange (40.000 m²) en Belval II (25.000 m²).

De huurprijzen voor baanwinkels, segment waar Leasinvest Immo Lux actief in is, blijven relatief stabiel tussen de 10 à 14 €/m²/maand.

Door het gebrek aan investeringsmogelijkheden en de blijvende aantrekking om wat defensievere assets te kopen, blijven de yields hun niveau behouden en merken we geen opwaartse trend.

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

Indeling volgens geografische ligging

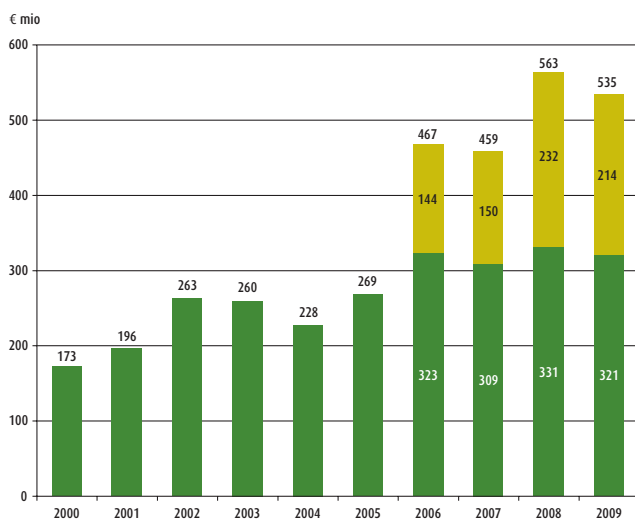
	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement op basis van reële waarde (%)	Huurrendement op basis van investeringswaarde (%)	Bezettingsgraad (%)
België	316,98	325,23	60,6	24,93	7,86	7,66	96,7
Groothertogdom Luxemburg	206,02	211,32	39,4	14,29	6,94	6,76	99,3
Vastgoedportefeuille in exploitatie	523,00	536,55	100	39,22	7,50	7,31	97,7
Projecten België	4,10	4,21					
Projecten Luxemburg	8,21	8,41					
Totaal vastgoedportefeuille, inclusief de projecten	535,31	549,17					

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	134,00	137,36	25,6	10,34	7,72	7,53	95,2
Kantoren Mechelen	27,31	27,99	5,2	2,11	7,74	7,55	100
Kantoren Antwerpen	2,31	2,53	0,5	0,22	9,08	8,86	97,6
Kantoren Gent	41,49	42,54	7,9	3,38	8,15	7,95	97,7
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	123,44	126,67	23,6	8,31	6,73	6,56	98,8
Totaal kantoren	328,55	337,09	62,8	24,36	7,41	7,23	97,2
Logistiek/Semi-industrieel							
Logistiek/Semi-industrieel België	88,87	91,24	17,0	8,03	9,04	8,80	96,5
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	19,34	19,82	3,7	1,36	7,03	6,86	100
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	108,21	111,06	20,7	9,39	8,67	8,45	97,0
Retail							
Retail België	23,00	23,57	4,4	0,83	3,61	3,53	100
Retail Groothertogdom Luxemburg	63,24	64,83	12,1	4,63	7,31	7,14	100
Totaal retail	86,24	88,40	16,5	5,46	6,33	6,17	100
Vastgoedportefeuille in exploitatie	523,00	536,55	100	39,22	7,50	7,31	97,7
Projecten							
Projecten België	4,10	4,21					
Projecten Groothertogdom Luxemburg	8,21	8,41					
Totaal vastgoedportefeuille, inclusief de projecten	535,31¹	549,17					

1 Het verschil met de reële waarde zoals opgenomen in het schattingsverslag van expert Cushman & Wakefield (€ 535,50 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% is toegepast (zie waarderingsregels in het jaarlijks financieel verslag 07/08 op pagina 70).

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



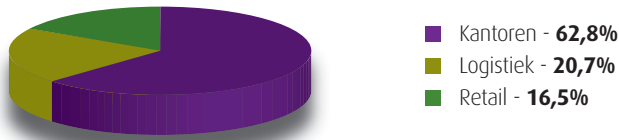
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief de projectontwikkelingen, is gedaald van € 563,2 miljoen op 31/12/08 tot € 535,3 miljoen op 30/06/09. Deze daling is het gevolg van enerzijds de verkoop van het kantorenproject 'Bian' en anderzijds de negatieve portefeuilleschommelingen.

60% van de vastgoedportefeuille is gelegen in België en 40% in Luxemburg.

■ België
■ Groothertogdom Luxemburg

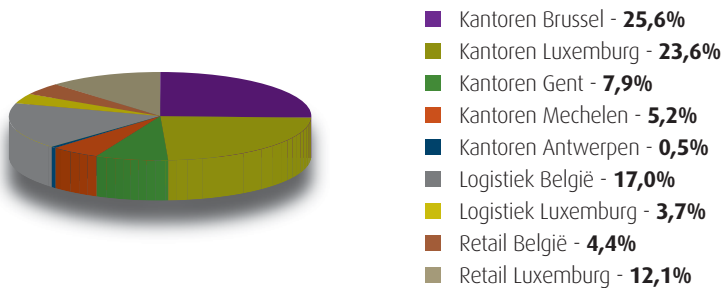
Analyse van de vastgoedportefeuille in exploitatie

Aard van de activa



Het hoofdaandeel van de vastgoedportefeuille in exploitatie van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren, nl. 62,8% (idem 31/12/08), gevolgd door logistiek met 20,7% (31/12/08: 20,9%) en retail met 16,5% (31/12/08: 16,3%).

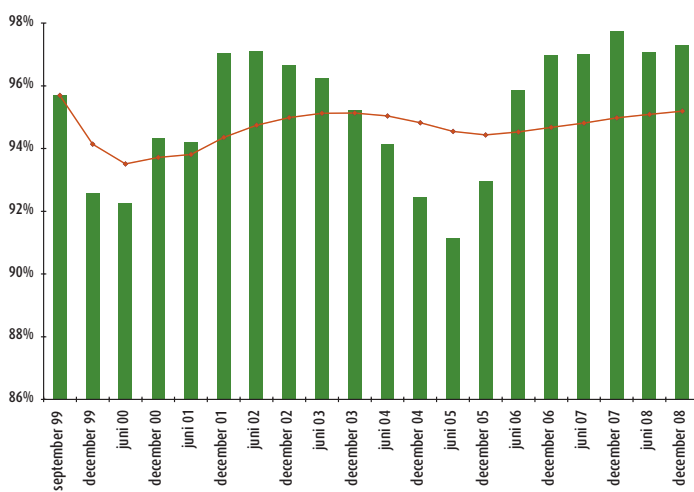
Spreiding van de portefeuille



Op de totale portefeuille in exploitatie is het kantorengedeelte in Brussel met een reële waarde van € 134 miljoen of 25,6% het grootste. Op de tweede plaats staat het kantorengedeelte in het Groothertogdom Luxemburg met 23,6% of € 123,4 miljoen, gevolgd door het deel logistiek

in België als 3^e grootste met € 88,9 miljoen of 17% van de totale portefeuille in exploitatie. De retail in het Groothertogdom Luxemburg komt op de 4^e plaats met 12,1% of € 63,2 miljoen. Het Axxes Business park in Merelbeke (Gent) staat op de 5^e plaats met € 41,5 miljoen of 7,9%.

Bezettingsgraad



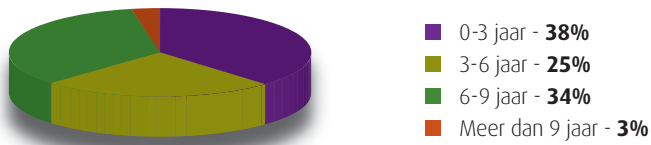
Dankzij een continue opvolging van de behoeftes van onze huurders en diverse marketinginspanningen slaagt Leasinvest Real Estate er in om haar bezettingsgraad op een hoog niveau te houden. De bezettingsgraad op 30/06/09 bedroeg nl. 97,67%, wat een lichte verbetering is ten opzichte van 31/12/08 (97,29%).

Bij de vergelijking van de bezettingsgraden van de twee grootste deelmarkten van Leasinvest Real Estate met de markt, merken we op dat zowel de bezettingsgraad van de kantorenmarkt in Brussel (95,2%) als de bezettingsgraad van de kantorenmarkt in het Groothertogdom Luxemburg (98,8%) hoger ligt dan het marktgemiddelde (Brussel: 89,1% - Groothertogdom Luxemburg: 96,4%).

■ Bezettingsgraad
— Voortschrijdend gemiddelde⁽¹⁾

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

Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten

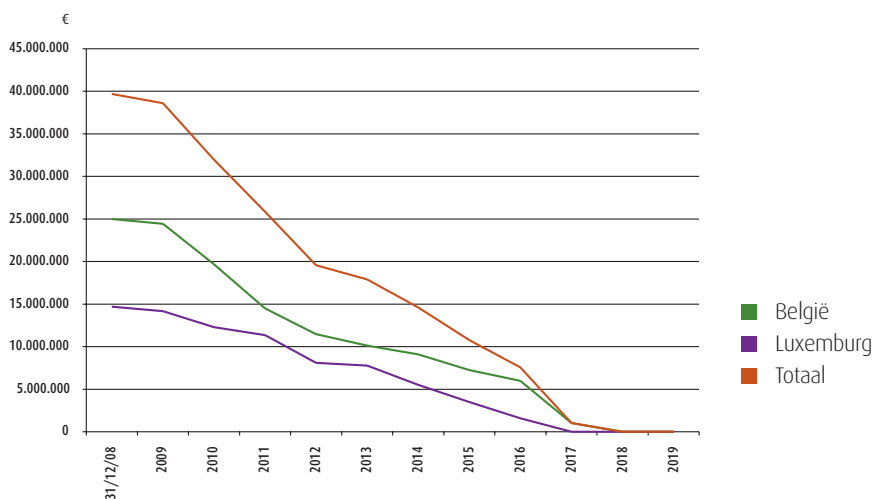


De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzegmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de contractuele huur.

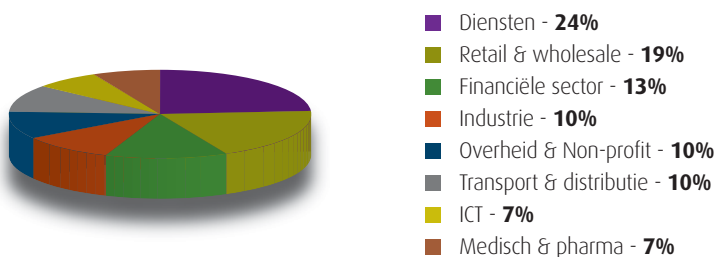
Op 31/12/08 verviel nog 9,1% van de huurcontracten of € 3,54 miljoen in 2009. Gedurende het eerste semester van 2009 werd hiervan reeds 72% verlengd en slechts 20% opgezegd. In 2010 zijn er belangrijkere opzegmogelijkheden nl. 16,7% en in 2011 15,4%. De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan hun huur-

contracten vervallen in de komende 3 jaar reeds negotiaties tot vernieuwing opgestart.

Leasinvest Real Estate is er in het verleden steeds in geslaagd om het grootste deel van de vervallen huurcontracten te verlengen of nieuwe huurcontracten af te sluiten hetgeen zich weerspiegeld heeft in de relatief constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 4,3 jaar (31/12/08: 4,6 jaar).



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. De voornaamste sectoren van de portefeuille zijn diensten (24%), retail & who-

lesale (19%), financiële sector (13%), overheid/non-profit (10%), industrie (10%) en transport/distributie (10%). In de financiële sector maakt het Groothertogdom Luxemburg 11,8% uit van de 13%.

Schattingsverslag²

Actualisatie op 30 juni 2009 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate

Besluiten van expert Cushman & Wakefield

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm. VA op 30 juni 2009 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 4,62% (respectievelijk 7,06% en 0,63%

voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.

3. De bezettingsgraad³ van het geheel (exclusief de projecten) bedraagt 97,67% (respectievelijk 96,71% en 99,28% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).
4. Het kantoorgebouw Bian, gelegen in Rue Emile Bian 1 in Luxemburg, werd verkocht en daarom uit de portefeuille per 30/06/2009 gehaald.
5. Wij hebben op 30 juni 2009 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 549 170 000 EUR (vijfhonderd negenenveertig miljoen honderd zeventig duizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van 329 440 000 EUR en 219 730 000 EUR voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
 2. een reële waarde bepaald van 535 500 000 EUR (vijfhonderd vijfendertig miljoen vijfhonderd duizend euro), met respectievelijk een reële waarde van 321 240 000 EUR en 214 260 000 EUR voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille (exclusief de projecten) in termen van de investeringswaarde 7,31% (respectievelijk 7,66% en 6,76% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,50% (respectievelijk 7,86% en 6,94% 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 staten



Geconsolideerde winst & verliesrekening

(in € 1.000)		01/01/09- 30/06/09	01/07/07- 31/12/07	01/01/08- 30/06/08 (pro forma) ⁽¹⁾
	Bijlage	(6 maanden)	(6 maanden)	(6 maanden)
(+)	Huurinkomsten	19.510	15.499	16.286
(+)	Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren			
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	41		-102
	NETTO HUURRESULTAAT	19.551	15.499	16.184
		2		
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	11	76	682
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.051	1.327	1.588
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur			-210
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.051	-1.329	-1.586
(+/-)	Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	54	-190	4
	VASTGOEDRESULTAAT	19.616	15.383	16.662
(-)	Technische kosten	-373	-592	-780
(-)	Commerciële kosten	-160	-411	-173
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-104	-149	-171
(-)	Beheerskosten vastgoed	-1.478	-967	-1.444
(-)	Andere vastgoedkosten	-113	-173	-160
	VASTGOEDKOSTEN	-2.228	-2.292	-2.728
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.388	13.091	13.934
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-892	-856	-966
(+/-)	Andere operationele kosten en opbrengsten	-11	-17	-516
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	16.485	12.218	12.452
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	15.233	3.597	3
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.955	4.205	11.295
	OPERATIONEEL RESULTAAT	19.763	20.020	23.750
(+)	Financiële opbrengsten	564	2.045	4.047
(-)	Interestkosten	-4.847	-4.910	-5.592
(-)	Andere financiële kosten	-2.519	-1.127	-171
	FINANCIEEL RESULTAAT	-6.802	-3.992	-1.716
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12.961	16.028	22.034
(+/-)	Vennootschapsbelasting	-285	-159	-34
(+/-)	Exittaks	163		-54
	BELASTINGEN	-122	-159	-88
	NETTO RESULTAAT	12.839	15.869	21.946
	Toerekenbaar aan:			
	Minderheidsbelangen	0	380	654
	Aandeelhouders van de Groep	12.839	15.489	21.292

Resultaten per aandeel

(in €)	30/06/09	31/12/07	30/06/08
Winst per aandeel, aandeel Groep ⁽²⁾	3,21	3,87	5,33
Winst per verwaterd aandeel, aandeel Groep ⁽²⁾	3,21	3,87	5,33

(1) Aangezien het vorige boekjaar een verlengd boekjaar was dat liep van 01/07/07-31/12/08 (18 maanden), worden vergelijkende pro forma cijfers gegeven voor de periode 01/01/08-30/06/08 (6 maanden) (niet-geauditeerd).

(2) Netto resultaat, aandeel Groep, gedeeld door het 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 30/06/09, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

Sinds 01/01/09 is de gewijzigde IFRS norm 'IAS 40' van toepassing, waardoor de projectontwikkelingen voortaan als vastgoedbelegging worden beschouwd en bijgevolg in de balans aan reële waarde worden opgenomen.

De geconsolideerde resultaten voor het eerste halfjaar eindigend op 30/06/09 zijn conform IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' opgesteld.

Toelichting op de geconsolideerde resultatenrekening

In de toelichting hieronder over de resultaten van het eerste semester van het boekjaar 2009 wordt de vergelijking gemaakt met de resultaten over dezelfde periode vorig jaar, nl. van 01/01/08 t.e.m. 30/06/08 (pro forma cijfers).

De **huuropbrengsten** (€ 19,5 miljoen) kenden een toename met 20% ten opzichte van 30/06/08 (€ 16,3 miljoen), vnl. te danken aan de acquisitie eind 2008 van winkelsites in Luxemburg. Rekening houdend met een constante perimeter stegen de huuropbrengsten met 6% dankzij de indexatie en nieuw afgesloten huurcontracten.

De daling van de onderhoudskosten en lagere leegstandkosten hebben geleid tot een afname van de **vastgoedkosten** van € 2,7 miljoen op 30/06/08 tot € 2,2 miljoen op 30/06/09.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (€ 15,2 miljoen, hetzij € 3,8 per aandeel) omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het kantorengebouw 'Bian' in Luxemburg eind juni 2009.

Als gevolg van de algemene trend op de nationale en internationale vastgoedmarkt werd door de externe vastgoeddeskundige bij de waardering van de vastgoedportefeuille een lichte afwaardering toegepast. Dankzij de kwaliteitsvolle en gediversifieerde portefeuille van Leasinvest Real Estate bleef deze afwaardering beperkt tot 2,1%.

Dit heeft geleid tot een niet gerealiseerde minwaarde van € 12 miljoen (opgenomen in de rubriek **variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen**), te vergelijken met een niet gerealiseerde meerwaarde van € 11,2 miljoen een jaar eerder (afkomstig van het herontwikkelingsproject 'CFM' in Luxemburg (€ 14,4 miljoen)).

Door de dalende markttrente kende de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39) een negatieve variatie van € 1,1 miljoen tegenover een positieve variatie van € 2,5 miljoen per 30/06/08. Zonder rekening te houden met de impact van IAS 39 daalde het **financieel resultaat** van € -4,3 miljoen (30/06/08) tot € -5,7 miljoen te verklaren door een toegenomen schuldpositie ten opzichte van 30/06/08.

Het **netto resultaat, aandeel Groep**, eindigde op € 12,8 miljoen (hetzij € 3,2 per aandeel¹) tegenover € 21,3 miljoen (hetzij € 5,3 per aandeel) vorig jaar. Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van de afname van de portefeuilleresultaten.

Het **netto courant resultaat**, aandeel Groep, zijnde het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen, steeg daarentegen met 34%² van € 8,0 miljoen, hetzij € 1,99 per aandeel¹, op 30/06/08 tot € 10,7 miljoen, hetzij € 2,67 per aandeel, op 30/06/09.

1 Alle resultaatsgegevens per aandeel worden berekend op basis van het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

2 In het persbericht verstuurd op 21/08/09 werd verkeerdelijk melding gemaakt van een toename van het netto courant resultaat van 25% (i.p.v. 34%). Een correcte versie van het persbericht is beschikbaar op de website.

Geconsolideerde balans

(in € 1.000)	Bijlage	periode 30/06/09	periode 31/12/08
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		536.168	564.222
Immateriële vaste activa		2	2
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	3	535.316	563.234
Andere materiële vaste activa		34	33
Financiële vaste activa		816	953
VLOTTENDE ACTIVA		16.733	12.662
Activa bestemd voor verkoop	3	0	0
Financiële vlottende activa		3.279	2.887
Handelsvorderingen		6.207	4.762
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		115	1.659
Kas en kasequivalenten		6.607	2.580
Overlopende rekeningen		525	774
TOTAAL ACTIEF		552.901	576.884
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	cfr. mutatietafel	269.371	264.431
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		269.378	264.438
Kapitaal		44.128	44.128
Uitgiftepremies		70.622	70.622
Ingekochte eigen aandelen (-)		-1.046	-1.046
Reserves		152.435	121.506
Resultaat		12.839	38.322
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-8.129	-8.120
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op financiële activa beschikbaar voor verkoop		-1.471	-974
op indekkingsinstrumenten		-238	-630
		-1.233	-344
MINDERHEIDSBELANGEN		-7	-7
VERPLICHTINGEN		283.530	312.453
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		194.188	176.688
Voorzieningen		65	1.105
Langlopende financiële schulden		189.135	172.460
Andere langlopende financiële verplichtingen		4.581	2.704
Andere langlopende verplichtingen		407	419
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		89.342	135.765
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden		62.897	92.021
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		15.271	11.141
Andere kortlopende verplichtingen		1.374	24.298
Overlopende rekeningen		9.800	8.305
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		552.901	576.884

Toelichting op de geconsolideerde balans

Op 30/06/09 bedroeg de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen, inclusief de projectontwikkelingen, € 535,3 miljoen te vergelijken met € 563,2 miljoen per 31/12/08. De reële waarde is de waarde waaraan de gebouwen worden opgenomen in de balans door toepassing van de IFRS norm 'IAS 40' (vastgoedbeleggingen)³.

De **investeringswaarde** van de vastgoedportefeuille, inclusief de projectontwikkelingen, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, vóór aftrek van de mutatiekosten, bedroeg € 549,17 miljoen op 30/06/09 ten opzichte van € 578,3 miljoen op 31/12/08.

De afname van de vastgoedbeleggingen is het gevolg van de negatieve variatie van geschatte waarde door de onafhankelijke vastgoedexpert enerzijds en de verkoop van het kantorenproject 'Bian' anderzijds.

Op het einde van het eerste semester van het boekjaar 2009 bedroeg het **eigen vermogen, aandeel Groep** (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 269,4 miljoen, hetzij € 67,41 per aandeel tegenover € 66,17 per 31/12/08.

Dankzij de verkoop van het gebouw Bian zijn de **financiële schulden** gedaald van € 264,5 miljoen per 31/12/08 tot € 252 miljoen per 30/06/09. Hierdoor is de schuldratio afgenomen van 52,06% (per 31/12/08) tot 48,67% per 30/06/09.

De daling van de **andere kortlopende verplichtingen** van € 24,3 miljoen per 31/12/08 naar € 1,4 miljoen per 30/06/09 wordt verklaard door enerzijds de betaling van de nog gedeeltelijk te betalen overnameprijs van de 3 retaillocaties in Luxemburg en anderzijds de betaling van de minderheidsaandeelhouders van Leasinvest Immo Lux in kader van de terugkoopprocedure eind 2008.

.....
3 Naar aanleiding van een wijziging in 'IAS 40' worden de projectontwikkelingen sinds 01/01/09 mee opgenomen in de rubriek vastgoedbeleggingen en bijgevolg gewaardeerd aan reële waarde.

Schuldgraad

	30/06/09	31/12/08
Schuldgraad*	48,67%	52,06%

* De schuldgraad wordt berekend conform het KB van 21/06/06.

Netto-actief per aandeel

(in €)	30/06/09	31/12/08
Netto-actief per aandeel (reële waarde)	67,41	66,17
Netto-actief per aandeel (investeringswaarde)	70,87	69,59

Staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(in € 1.000)	30/06/09 (6 maanden)	31/12/07 (6 maanden)
Netto resultaat	12.839	15.869
Variatie in geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-497	-672
Totaal resultaat	12.333	15.197

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 moeder-onderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
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
Totaal resultaat									
1 ^{ste} semester 2007/2008 (6 maanden)				15.489		-672	14.817	380	15.197
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
Uitkering interim-dividend boekjaar 2007/2008				-15.385			-15.385		-15.385
Totaal resultaat 2 ^e & 3 ^e semester 2007/2008 (12 maanden)				22.833	-1.901	-1.715	19.217	860	20.077
Ingekochte eigen aandelen			-90				-90		-90
Diverse				0			0	-10.714	-10.714
Balans volgens IFRS op 31/12/08	44.128	70.622	-1.046	159.828	-8.120	-974	264.438	-7	264.431
Uitkering slotdividend boekjaar 2007/2008				-7.393			-7.393		-7.393
Totaal resultaat									
1 ^e semester 2009 (6 maanden)				12.839	-9	-497	12.333		12.333
Ingekochte eigen aandelen							0		0
Balans volgens IFRS op 30/06/09	44.128	70.622	-1.046	165.274	-8.129	-1.471	269.378	-7	269.371

Geconsolideerde kasstroombtabel

(in € 1.000)	Bijlage	30/06/09 (6 maanden)	31/12/07 (6 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		2.580	1.472
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		-7.404	12.323
Nettoresultaat		12.839	15.869
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen		-3.322	-6.881
Afschrijvingen en waardeverminderingen		-39	10
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)		3	10
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)		-42	0
Andere niet-kas elementen		11.950	-3.294
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		11.955	-4.205
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)		-1.040	-26
- Spreiding van gratuïteiten (+/-)		-81	95
- Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten (+/-)		1.116	899
- Overige transacties van niet courante aard		0	-57
Niet-operationele elementen		-15.233	-3.597
Meerwaarden bij realisatie vaste activa		-15.233	-3.597
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-16.921	3.335
Beweging van de activa:		389	6.186
- Financieel vlottende activa		0	6.257
- Handelsvorderingen		-1.404	82
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.544	-238
- Overlopende rekeningen		249	85
Beweging van verplichtingen:		-17.310	-2.851
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		4.119	-2.954
- Andere kortlopende verplichtingen		-22.924	138
- Overlopende rekeningen		1.495	-35
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		31.273	7.361
Vastgoedbeleggingen & projectontwikkelingen		31.268	7.825
Andere (im)materiële vaste activa		-5	-11
Financiële vaste activa		10	-453
Activa bestemd voor verkoop		0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen		0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-19.842	-19.146
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		-12.449	-2.955
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	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen		0	-944
Dividend van het vorige boekjaar		-7.393	-15.248
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE		6.607	2.009

Bijlage I: Gesegmenteerde informatie**1.1. Primaire segmentatie: Geografisch****Geconsolideerde winst & verliesrekening**

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/09	31/12/07	30/06/09	31/12/07	30/06/09	31/12/07	30/06/09 (6 maanden)	31/12/07 (6 maanden)
(+) Huurinkomsten	12.369	10.910	7.141	4.589			19.510	15.499
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren							0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	41				0		41	0
NETTO HUURRESULTAAT	12.410	10.910	7.141	4.589	0	0	19.551	15.499
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	11	0	0	76			11	76
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.010	1.327	41				1.051	1.327
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0					0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.010	-1.329	-41				-1.051	-1.329
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	62	-132	-8	-58			54	-190
VASTGOEDRESULTAAT	12.483	10.776	7.133	4.607	0	0	19.616	15.383
(-) Technische kosten	-347	-531	-26	-61			-373	-592
(-) Commerciële kosten	-157	-214	-3	-197			-160	-411
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-61	-104	-43	-45			-104	-149
(-) Beheerskosten vastgoed ⁽¹⁾	-1.404	-967	-74	0			-1.478	-967
(-) Andere vastgoedkosten	-61	-111	-52	-62			-113	-173
VASTGOEDKOSTEN	-2.030	-1.927	-198	-365	0	0	-2.228	-2.292
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.453	8.849	6.935	4.242	0	0	17.388	13.091
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-588	-554	-304	-302		0	-892	-856
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-2	140	-9	-157	0	0	-11	-17
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.863	8.435	6.622	3.783	0	0	16.485	12.218
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			15.233	3.597			15.233	3.597
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.960	2.201	5	2.004			-11.955	4.205
OPERATIONEEL RESULTAAT	-2.097	10.636	21.860	9.384	0	0	19.763	20.020
(+) Financiële opbrengsten					564	2.045	564	2.045
(-) Interestkosten					-4.847	-4.910	-4.847	-4.910
(-) Andere financiële kosten					-2.519	-1.127	-2.519	-1.127
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	-6.802	-3.992	-6.802	-3.992
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-2.097	10.636	21.860	9.384	-6.802	-3.992	12.961	16.028
(+/-) Vennootschapsbelasting					-285	-159	-285	-159
(+/-) Exit taks					163	0	163	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	-122	-159	-122	-159
NETTO RESULTAAT	-2.097	10.636	21.860	9.384	-6.924	-4.151	12.839	15.869
Toerekenbaar aan: Minderheidsbelangen							0	380
Aandeelhouders van de Groep							12.839	15.489

(1) De beheerskosten vastgoed bestaan onder meer uit de fee betaald door Leasinvest Real Estate en haar Belgische dochtervennootschappen aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Van de totale fee betaald door Leasinvest Real Estate voor de eerste 6 maanden van boekjaar 2009 (€ 1,2 miljoen) heeft € 0,5 miljoen betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

Geconsolideerde balans - Geografische segmentering (primair segment)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/09	31/12/07	30/06/09	31/12/07	30/06/09	31/12/07	30/06/09	31/12/07
ACTIVA								
Immateriële vaste activa	2	2					2	2
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	321.091	331.119	214.225	232.115			535.316	563.234
Activa bestemd voor verkoop							0	0
Overige activa	10.557	10.576	7.026	3.072			17.583	13.648
ACTIVA PER SEGMENT	331.650	341.697	221.251	235.187	0	0	552.901	576.884
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					189.135	172.460	189.135	172.460
Kortlopende financiële schulden					62.897	92.021	62.897	92.021
Overige verplichtingen	15.638	16.492	10.435	27.113	5.425	4.366	31.498	47.972
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	15.638	16.492	10.435	27.113	257.457	268.847	283.530	312.453

Voornaamste kerncijfers - Geografische segmentering (primair segment)

In de balansrubriek 'vastgoedbeleggingen' worden zowel de gebouwen in exploitatie die verhuurklaar zijn, als de projectontwikkelingen opgenomen.

(in € 1.000)	België		Luxemburg		TOTAAL	
	30/06/09	31/12/08	30/06/09	31/12/08	30/06/09	31/12/08
Reële waarde van de gebouwen in exploitatie	316.984	327.649	206.020	206.390	523.004	534.039
Reële waarde van de projectontwikkelingen ⁽¹⁾	4.107	3.470	8.205	25.725	12.312	29.195
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (totaal)	321.091	331.119	214.225	232.115	535.316	563.234
Investeringswaarde van de gebouwen in exploitatie	325.230	336.170	211.320	211.690	536.550	547.860
Investeringswaarde van de projectontwikkelingen	4.210	3.130	8.410	27.310	12.620	30.440
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (totaal)	329.440	339.300	219.730	239.000	549.170	578.300
Rendement (in reële waarde) ⁽²⁾	7,86%	7,53%	6,94%	6,86%	7,50%	7,27%
Rendement (in investeringswaarde) ⁽²⁾	7,66%	7,35%	6,76%	6,67%	7,31%	7,09%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²) ⁽²⁾	261.135	261.135	84.201	84.201	345.336	345.336
Bezettingsgraad ⁽²⁾	96,71%	96,19%	99,28%	99,15%	97,7%	97,29%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren) ⁽²⁾	4,2	4,5	4,4	4,8	4,3	4,6

1.2. Secundaire segmentinformatie - Per type gebouw

Voornaamste kerncijfers

(in € 1.000)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	30/06/09	31/12/08	30/06/09	31/12/08	30/06/09	31/12/08	30/06/09	31/12/08
Reële waarde van de gebouwen in exploitatie	328.554	335.302	108.206	111.761	86.244	86.976	523.004	534.039
Reële waarde van de projectontwikkelingen ⁽¹⁾	12.312	29.195					12.312	29.195
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (totaal)	340.866	364.497	108.206	111.761	86.244	86.976	535.316	563.234
Investeringswaarde van de gebouwen in exploitatie	337.090	344.000	111.060	114.710	88.400	89.150	536.550	547.860
Investeringswaarde van de projectontwikkelingen	12.620	30.440					12.620	30.440
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (totaal)	349.710	374.440	111.060	114.710	88.400	89.150	549.170	578.300
Huurinkomsten ⁽²⁾⁽³⁾	11.815	20.076	4.725	11.417	2.747	2.066	19.287	33.559
Rendement (in reële waarde) ⁽²⁾	7,41%	7,16%	8,67%	8,42%	6,33%	6,24%	7,50%	7,27%
Rendement (in investeringswaarde) ⁽²⁾	7,23%	6,98%	8,45%	8,20%	6,17%	6,09%	7,31%	7,09%
Bezettingsgraad ⁽²⁾	97,22%	95,83%	96,97%	99,17%	100%	100%	97,67%	97,29%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren) ⁽²⁾	3,5	3,8	4,3	4,6	6,7	7,1	4,3	4,6

(1) Ingevolge de gewijzigde IFRS norm IAS 40 dienen de projectontwikkelingen vanaf 01/01/09 aan reële waarde te worden opgenomen in de balans. I.e.m. 31/12/08 werden de projectontwikkelingen aan vervaardigingsprijs opgenomen.

(2) Deze kerncijfers houden enkel rekening met de gebouwen in exploitatie en niet met de projectontwikkelingen.

(3) Voor de huurinkomsten per 31/12/08 zijn pro forma cijfers opgenomen voor de periode 01/01/08-31/12/08 (12 maanden).

**Bijlage 2:
Netto huurresultaat**

(in € 1.000)	30/06/09 (6 maanden)	31/12/07 (6 maanden)
Huurinkomsten		
Huur	19.207	15.594
Gegarandeerde inkomsten		0
Huurskortingen	81	-95
Huurvoordelen (incentives)		0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	222	0
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	19.510	15.499
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	0
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	41	0
TOTAAL	41	0
NETTO HUURRESULTAAT	19.551	15.499

**Bijlage 3:
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop (reële waarde methode)**

(in € 1.000)	Gebouwen in exploitatie		Projectontwikkelingen		Activa bestemd voor verkoop		Totaal vastgoedbeleggingen	
	30/06/09	31/12/08	30/06/09	31/12/08	30/06/09	31/12/08	30/06/09	31/12/08
Saldo per begin periode	534.039	436.376	29.195	13.397	0	9.483	563.234	459.256
Investerings	537	50.041	8.196	18.101			8.733	68.142
Desinvesterings		-3.500	-24.776			-9.483	-24.776	-12.983
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		27.964		6.880			0	34.844
Overboekings	0	9.183		-9.183			0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	-11.572	13.975	-303	0			-11.875	13.975
Saldo per einde periode	523.004	534.039	12.312	29.195	0	0	535.316	563.234

**Bijlage 4:
Uitgekeerde dividenden**

Gegeven dat het vorige boekjaar een verlengd boekjaar was dat liep van 01/07/07 t.e.m. 30/06/08 werd op de Gewone Algemene Vergadering van 18/05/09 een totaal bruto dividend goedgekeurd van € 5,70 (18 maanden).

Op 15/10/08 werd reeds een bruto interim dividend van € 3,85 uitgekeerd. Tenslotte werd het bruto slotdividend van € 1,85 uitgekeerd op 22/05/09.

**Bijlage 5:
Financieel risicobeheer
Financierings-, liquiditeits- en kasstroomrisico**

Leasinvest Real Estate financiert haar vastgoedportefeuille via haar eigen vermogen, de uitgifte van commercial paper op korte termijn (van 1 week tot 6 maanden) en het aangaan van bankkredieten (van 1 tot 5 jaar). Het uitgegeven commercial paper wordt gedekt door back-up kredietlijnen.

De financierings- en liquiditeitsrisico's voor Leasinvest Real Estate zou-

den erin kunnen bestaan dat:

- 1) haar solvabiliteit niet meer voldoende zou zijn om de bestaande of nieuwe bankkredieten aan te kunnen gaan;
- 2) dat de liquiditeit niet meer verzekerd zou zijn vnl. door het opdromen van de commercial paper markt of het niet verlengen van de bestaande bankkredieten en/of back-up kredietlijnen en;
- 3) de bevak haar bestaande financiële en andere convenanten opgelegd door haar banken, niet meer zou kunnen respecteren.

De geconsolideerde schuldgraad³ van Leasinvest Real Estate bedroeg op 30/06/09 48,67% (31/12/08: 52,06%), 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. De daling van de schuldgraad is het gevolg van de verkoop van het gebouw 'Bian' in Luxemburg met een aanzienlijke meerwaarde.

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

Gegeven haar goede kredietwaardigheid werden alle bankkredieten die vervielen in 2009 (€ 13,7 miljoen) verlengd. In 2010 heeft Leasinvest Real Estate geen bankkredieten die komen te vervallen. 27,4% van de bankkredieten dient n.l. te worden hernieuwd in 2011, 5,7% in 2012 en 66,8% in 2013.

Van alle back-up kredietlijnen die op vervaldag kwamen in 2009 (€ 104,2 miljoen) dient enkel nog een back-up kredietlijn die pas vervalt eind november 2009 van 40 miljoen te worden verlengd, waarvoor reeds negotiaties zijn aangevat.

Gezien alle aangegane bankkredieten van het type 'bullet krediet' zijn en niet voorzien in een terugbetaling van kapitaal voor de einddatum, is de netto cashflow van Leasinvest Real Estate meer dan voldoende om de intrestkosten te dragen.

De aangegane kredieten bevatten convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. Tot op heden voldoet de bevak aan al haar opgelegde convenanten.

Renterisico

Het indekkingbeleid 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 bijna uitsluitend 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 rentecollars en interest rate swaps.

De vervaldatum van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2010 en 2015. Op 31/12/08 waren door de acquisities eind december 2008 de financiële schulden maar voor 68% ingedekt. Bijgevolg werden in januari 2009 vier nieuwe interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 40 miljoen met een gemiddelde vaste interestvoet van 3,02%. Aldus zijn de financiële schulden op 30/06/09 ingedekt voor 79%. De vaste rentevoeten van alle interest rate swaps liggen tussen 2,87% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend.

Tot september/oktober 2008 werden er stijgende korte termijn rentevoeten genoteerd, als gevolg van de financiële onzekerheden op de wereldmarkten, die snel zijn omgeslagen naar fel dalende korte termijn rentevoeten.

Daardoor kenden de meeste bevak en ook Leasinvest Real Estate negatieve marktschommelingen op hun rente-indekkingen. Deze negatieve 'mark-to-market' zijn geen cash uitgaven maar enkel boekhoudkundige non-cash aanpassingen.

De monetaire autoriteiten in de wereld hebben hun referentierentevoeten drastisch verder verlaagd tot extreem lage (vaak historische) renteniveaus van bv. 1 à 1,50%. Lage rentevoeten zijn dus voor een vastgoedbevak en in casu Leasinvest Real Estate dat een bruto geïndexerd huurrendement heeft van 7,5% (op basis van de reële waarde) een mogelijke winstverhogende factor. Normaal verhoogt daardoor de bruto marge tussen het ontvangen huurrendement en de betaalde rentevoet in functie van 1) de al of niet ingedekte renteposities en 2) de door de banken verhoogde rentemarges bij de vernieuwingen van kredietlijnen. Niettegenstaande Leasinvest Real Estate zich vnl. op vlottende rentevoeten financiert en deze rentevoeten zeer laag staan, kan er toch niet volledig van deze verlaagde rentevoeten genoten worden omdat Leasinvest Real Estate - vanuit een risico-avers profiel - rente-indekkinginstrumenten (zoals o.a. IRS en rente-collars) heeft afgesloten om dit renterisico in te dekken, waardoor ze niet steeds (in geval van IRS) of maar gedeeltelijk (in geval van rentecollars) of volledig (voor het ongedekt deel) van deze lagere rente kan profiteren. Leasinvest Real Estate heeft haar gemiddelde financieringskost zien dalen van 4,68% (31/12/08) tot 3,77% (30/06/09) dankzij de dalende korte termijn rentevoeten. Een verlaging van rentevoeten leidt dan vaak tot een negatieve variatie in de reële waarde van de rente-indekkingen, met een (boekhoudkundige doch niet cashmatige) negatieve impact op het eigen vermogen en het resultaat.

Door de felle financiële crisis hanteren de banken stelselmatig hogere kredietmarges bij het verlengen van bestaande of het aangaan van nieuwe kredietlijnen. De hernieuwingen van een deel van de bankkredieten (€ 13,7 miljoen) en van de back-up kredietlijnen (€ 64,2 miljoen) in het eerste halfjaar van 2009 hebben geleid tot een toename van de aangerekende kredietmarges, waardoor het voormelde positieve effect, bij niet-indekking, van de hiervoor vernoemde verlaging van de rentevoeten gedeeltelijk wordt gecompenseerd.

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 toe als naar sectoren waarin deze huurders actief zijn teneinde een zo gediversifieerd huurdersrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een belangrijke huurder wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement, te beperken. De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector is goed, met een duidelijker accent dan voorheen op retail en distributie. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (24%), de retail & wholesale (19%), de financiële instellingen (13%), gevolgd door de publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (10%) en transport & distributie (10%).

Winkels en opslaggebouwen kunnen enigszins minder gevoelig zijn voor de gevolgen van de crisis dan kantoren. Ongeveer 90% van het geconsolideerd huurdersbestand van Leasinvest Real Estate bestaat uit ondernemingen. De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille

.....
³ Berekend volgens KB van 21/06/06.

is zeer goed wat gestaafd wordt door het feit dat tot aan het einde van het eerste semester van het boekjaar 2009 Leasinvest Real Estate zowel in België als in Luxemburg nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen heeft gekend. In de meeste huurcontracten worden de huren trimestrieel anticipatief betaald hetgeen betekent dat de inkomsten vooraf ontvangen worden en niet op het eind van de betreffende huurperiode. Daarbij is onze bezettingsgraad in België en Luxemburg zeer hoog en zijn wij beter gewapend tegen de crisis dan tijdens de recente IT-crisis in 2004/2005 toen onze bezettingsgraad lager was dan 92%.

Buiten de continue zorg dat onze huurders een solvabele standing hebben wordt er getracht om zoveel mogelijk langlopende huurcontracten af te sluiten en/of panden aan te kopen met langere huurcontracten om de duurzaamheid van de huurinkomstestroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen.

Op 31/12/08 verviel 9,1% van de huurcontracten in 2009, waarvan reeds 72% is verlengd. Het deel van de huurcontracten dat nog in het tweede semester van 2009 dient te worden verlengd is beperkt tot 2,7%. In 2010 zijn er belangrijkere opzegmogelijkheden nl. 16,7% van de huurcontracten en in 2011 15,4%. Leasinvest Real Estate is er in het verleden steeds in geslaagd om het grootste deel van de op vervaldatum komende huurcontracten te verlengen of om nieuwe huurcontracten af te sluiten hetgeen zich weerspiegeld heeft in de relatief constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen.

De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan hun huurcontracten vervallen in de komende 3 jaar reeds negotiaties tot vernieuwing opgestart.

De duur van de bestaande huurcontracten in België en Luxemburg die werden afgesloten met ondernemingen (die 90% van Leasinvest Real Estate's geconsolideerde portefeuille uitmaken) is voornamelijk van het klassieke type (3-6-9 jaar).

Dankzij de toepassing van een proactief dynamisch beheer dat heeft geleid tot nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen van bestaande huurovereenkomsten is de bevak erin geslaagd om de duration of de gemiddelde resterende looptijd van de geconsolideerde portefeuille quasi constant te houden op 4,3 jaar (31/12/08: 4,6 jaar). De duration van de Luxemburgse portefeuille op 30/06/09 bedraagt 4,4 jaar (4,8 jaar op 31/12/08) en van de Belgische portefeuille 4,2 jaar (4,5 jaar op 31/12/08). Het proactief beheer van Leasinvest Real Estate is er ook op gericht om huurcontracten af te sluiten van langere duur dan de klassieke 3-6-9 jaar.

Het fideliseren van de huurder is voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang. De huurder genereert de huurinkomsten en bepaalt de leegstand. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt ingespeeld op de noden van de huurders.

Verslag van de commissaris



CFM, Luxemburg

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 30/06/09.

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de 'Vennootschap') per 30/06/09 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, 20 augustus 2009

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV
Commissaris

vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot

1 2 3 4 5 6 **7** 8

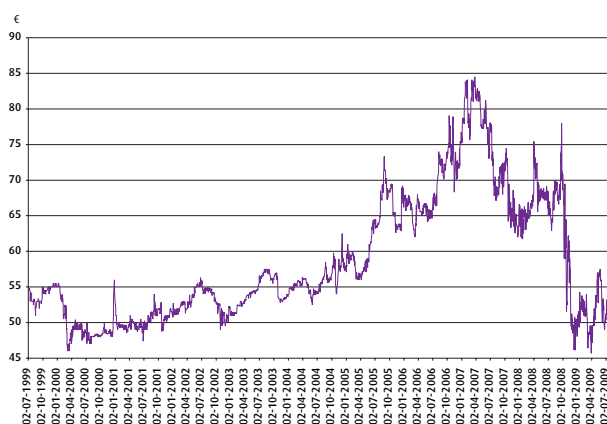
Leasinvest Real Estate op de beurs



Axxes Business Park, Gent

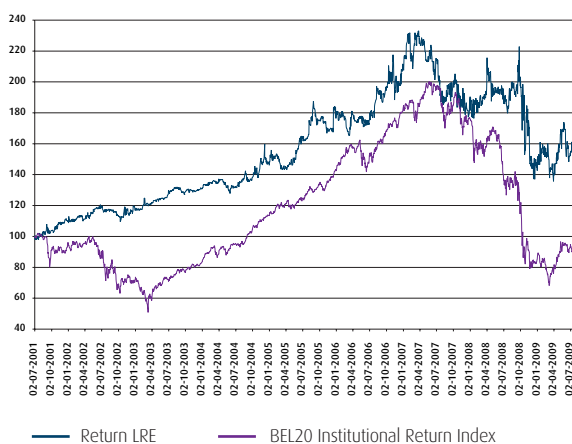
Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs

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



Op 30/06/09 sloot het aandeel Leasinvest Real Estate af op € 50,59, wat een lichte verbetering is ten opzichte van de slotkoers per 31/12/08 (€ 48,05). In het eerste semester van het boekjaar 2009 werd de laagste koers bereikt op 30/03/09 met € 45,68. De hoogste koers werd bereikt op 25/05/09 (€ 57,48). De gemiddelde koers over de 6 maanden bedroeg € 51,72 wat beduidend minder is dan het gemiddelde in het vorige boekjaar (€ 65,85).

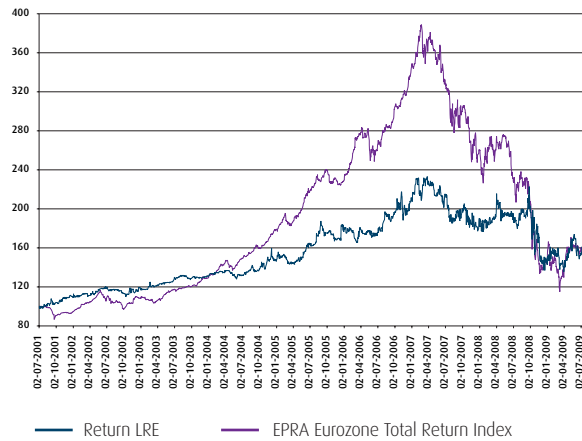
Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return Bel20¹



De return van het aandeel Leasinvest Real Estate en de BEL20 Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/01. Sinds begin dit boekjaar (01/01/09) stegen zowel de return van het aandeel Leasinvest Real Estate als de Bel 20 Institutional Return Index. In vergelijking met de return op de BEL 20 Index tekent Leasinvest Real Estate systematisch een betere return op.

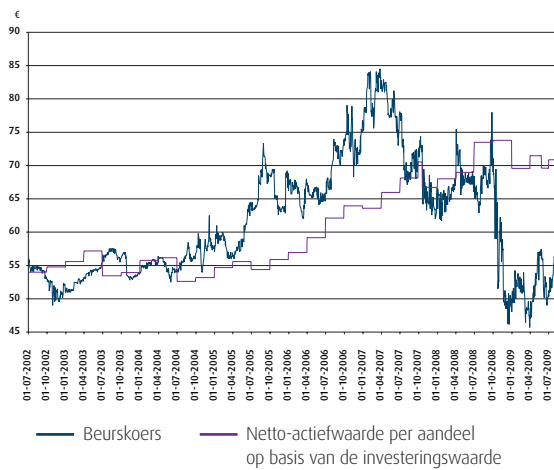
¹ Index te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken.

Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return EPRA Eurozone Total Return



De return van het aandeel Leasinvest Real Estate heeft in het eerste semester van het boekjaar 2009 ongeveer een gelijk verloop gekend als de EPRA Eurozone Total Return Index.

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



Niettegenstaande een stabiele netto-actiefwaarde, gecombineerd met een mooi dividendrendement, noteerde het aandeel Leasinvest sinds eind september 2008 continu met een discount. Op 30/06/09 sloot het aandeel af op € 50,59, wat een discount impliceert van 29% ten opzichte van de netto-actiefwaarde per aandeel o.b.v. investeringswaarde van € 70,87 (30/06/09). In vergelijking met de netto-actiefwaarde per aandeel o.b.v. reële waarde per 30/06/09 van € 67,41 noteerde het aandeel met een discount van 25%. Eind augustus 2009 is de koers gestegen tot € 62,50 wat de discount ten opzichte van de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) reduceerde tot 7,3%.

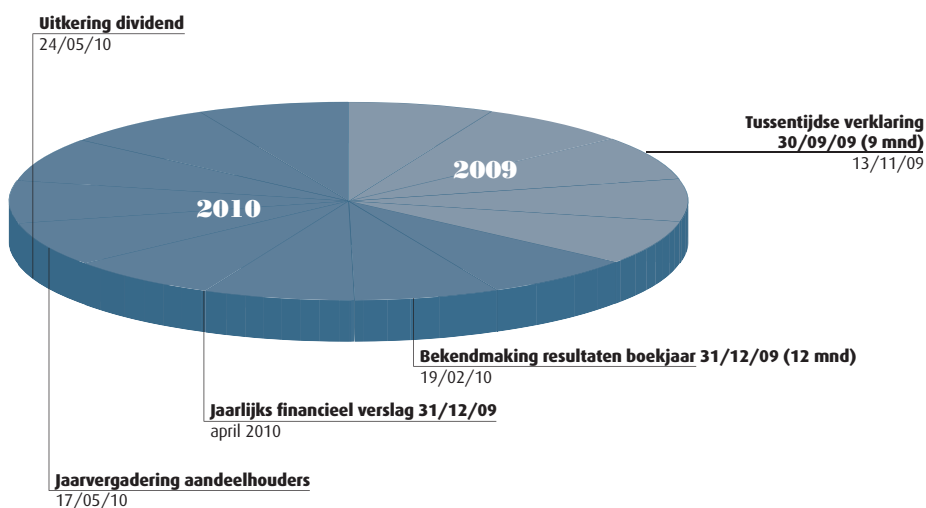


Canal Logistics, Brussel

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 Euronext Brussels en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer € 230 miljoen (waarde 20 augustus 2009).

Financiële kalender**Aandeelhoudersstructuur**

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

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

**Aantal genoteerde aandelen (4.012.832)¹**

- Ackermans & van Haaren Groep - **30%**
- AXA Belgium NV - **29%**
- Fortis Insurance - **7,4%**
- Eigen aandelen - **0,4%**
- Free float - **33,2%**

Het aantal uitgegeven aandelen op 30/06/09 bedroeg 4.012.832.

Op 30/06/09 had de vastgoedbevak op geconsolideerde basis 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij een participatie van 0,41%. Leasinvest Real Estate Management hield 6 Leasinvest Real Estate-aandelen aan.

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

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 Brussels, 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:

Schermerstraat 42
2000 Antwerpen
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest.be
W www.leasinvest.be

