



I

D

A

S

L

N

10

V

**LEASINVEST
REAL
ESTATE**

HALFJAARLIJKS
FINANCIËEL
VERSLAG 2010

D

S

T

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

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 € 243 miljoen.

INHOUDSTAFEL

1	Verklaring verantwoordelijke personen	2
2	Tussentijds beheersverslag	3
3	Kerncijfers	6
4	Vastgoedverslag	8
	Marktinformatie	8
	Samenstelling van de vastgoedportefeuille	10
	Analyse van de vastgoedportefeuille	11
	Schattingsverslag	13
5	Verkorte financiële staten	14
6	Verslag van de commissaris	24
7	Leasinvest Real Estate op de beurs	25

1 VERKLARING VERANTWOORDELIJKE PERSONEN OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 12, §2 VAN HET KB VAN 14/11/07

De heer J. L. Appelmans, Vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, verklaart, namens en voor rekening van de statutaire zaakvoerder, dat, voor zover hem bekend:

- (i) de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld over eenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Leasinvest Real Estate en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

- (ii) het tussentijds beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Leasinvest Real Estate en van de positie van het bedrijf en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Jean-Louis Appelmans
Vaste vertegenwoordiger
Leasinvest Real Estate Management NV
Statutaire zaakvoerder

2 TUSSENTIJD'S BEHEERSVERSLAG

HIGHLIGHTS EERSTE JAARHELFT 2010

STIJGING VAN DE HUUROPBRENGSTEN MET 2,4% TOT € 20 MILJOEN (30/06/09: € 19,5 MILJOEN).

TOENAME VAN HET NETTO COURANT RESULTAAT (AANDEEL GROEP) MET 17% TOT € 12,5 MILJOEN HETZIJ € 3,12 PER AANDEEL (30/06/09: € 2,67 PER AANDEEL);

HET NETTO RESULTAAT, AANDEEL GROEP, BEDROEG € 5,6 MILJOEN (€ 1,4 PER AANDEEL) OP 30/06/10 T.O.V. € 12,8 MILJOEN (€ 3,2 PER AANDEEL) OP 30/06/09, VERLEDEN JAAR WERDEN DE MINWAARDEN MEER DAN GECOMPENSEERD DOOR EEN EENMALIGE

GEREALISEERDE MEERWAARDE OP DE VERKOOP VAN HET GEBOUW BIAN;

BEZETTINGSGRAAD BLIJFT STABIEL OP 97,81% (31/12/09: 97,74%);

EERSTE GEBRUIKER VOOR DEEL VAN THE CRESCENT ANDERLECHT.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN PERIODE 01/01/10-30/06/10

De strategie van Leasinvest Real Estate is erop gericht om meerwaarden te creëren door herontwikkelingen en om haar vastgoedportefeuille verder te diversifiëren naar lange termijncontracten, logistiek, winkels en het Groothertogdom Luxemburg.

Terwijl tijdens het boekjaar 2009 verschillende (her-)ontwikkelingsprojecten succesvol werden opgeleverd, lag de focus tijdens de eerste jaarhelft van 2010 op een verder dynamisch beheer van de portefeuille en het veilig stellen van de toekomstige huurinkomsten, voornamelijk door het herontwikkelen van het gebouw The Crescent naar een echte 'green building'.

Het bewijs van het succes van deze strategie vindt u terug hierna onder punt 'Belangrijke gebeurtenissen na de periode 01/01/10-30/06/10'.

CANAL LOGISTICS BRUSSEL

Op het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar 2010 heeft Leasinvest Real Estate 100% van de aandelen van de vennootschap Canal Logistics Brussels NV verworven. Met deze overname werd een nieuw gebouwde opslag- en distributiesite in Neder-over-Heembeek ('Canal Logistics') verworven van 27.700 m² en 1.250 m² kantoren, die kadert binnen een globaal project van 50.000 m² opslag en 2.500 m² kantoren.

De voorlopige leegstand van dit gebouw zal geen impact hebben op het netto courant resultaat van 2010 dankzij een huurgarantie vanwege de verkoper. De oplevering van de tweede fase is voorzien voor begin 2011, waarvoor eveneens een huurgarantie werd overeengekomen.

Door de overname van Canal Logistics steeg de vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) met 4% van € 537,5 miljoen (31/12/09) tot € 559 miljoen. Deze stijging houdt rekening met



CANAL LOGISTICS - BRUSSEL



AXXES BUSINESS PARK - GENT

een globale negatieve variatie van de vastgoedbeleggingen van € 6,3 miljoen, vnl. op Canal Logistics en het gebouw The Crescent te Anderlecht.

KERNCIJFERS VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De gemiddelde huurrendementen van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate zijn gestegen van 7,48% (per 31/12/09) tot 7,57% (30/06/2010) in termen van reële waarde en van 7,29% tot 7,38% (per 30/06/10) in termen van investeringswaarde.

De vastgoedportefeuille in exploitatie bestaat uit 59 gebouwen, waarvan 44 gebouwen zijn gelegen in België met een totale oppervlakte van 296.409 m², en 15 gebouwen in het Groothertogdom Luxemburg met een totale oppervlakte van 85.961 m².

De aandacht van Leasinvest Real Estate gaat naar het bestendigen van de bezettingsgraad door proactief de eventuele leegstand te vermijden, naar het dynamisch beheer van onze vastgoedportefeuille en het uitkijken naar interessante investeringsopportuniteiten.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN PERIODE NA 01/01/10-30/06/10

OVERDRACHT VAN ZAKELIJKE RECHTEN OP HET BEDRIJVENPARK AXXES BUSINESS PARK (FASE 1) - VERWERFING VAN VASTGOEDCERTIFICATEN

Leasinvest Real Estate heeft in juli 2010 erfpachtrechten gevestigd op fase 1 van het Axxes Business Park gelegen te Merelbeke bij Gent in het voordeel van de vennootschap Axxes Certificates. De naakte eigendom ervan zal eveneens worden overgedragen voor het einde van deze maand. Deze transacties zullen gerealiseerd zijn tegen een globaal bruto bedrag van € 44,4 miljoen, dat vergelijkbaar is met de investeringswaarde van het bedrijvenspark.

In totaal omvat het bedrijvenspark 23.728 m² kantoorruimte (archiefruimte inbegrepen) en 868 parkingplaatsen. De bezettingsgraad van het bedrijvenspark Axxes Business Park (fase 1) bedraagt 96% en heeft betrekking op een 19-tal huurders.

De vennootschap Axxes Certificates heeft de acquisitie in grote mate gefinancierd door een privé-emissie van vastgoedcertificaten, die succesvol geplaatst werd door Bank Degroof. In dit kader heeft Leasinvest Real Estate zelf ter waarde van € 1,7 miljoen vastgoedcertificaten onderschreven.

Het technisch en commercieel beheer van de gebouwen blijft in handen van een 100% dochter van Leasinvest Real Estate, Leasinvest Services NV, die werd aangesteld als Asset Manager en Property Manager. In dat kader werden door Leasinvest Real Estate bepaalde garanties verstrekt om de huurinkomensstroom te bestendigen.

Verder heeft Axxes Certificates zich geëngageerd om tegen eind 2012, dit is na de renovatie ervan door Leasinvest Real Estate, het dienstencentrum genaamd 'Torenhove', gelegen op dezelfde site te Merelbeke, te verwerven voor een forfaitaire prijs van € 3,3 miljoen.

Deze desinvestering past in het kader van het dynamisch beleid van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate.

Als gevolg van deze transactie is de schuldgraad die per 30/06/10 tijdelijk was gestegen van 47,61% (per 31/12/09) tot 51,64%, terug gedaald naar 47,6%.

EERSTE GEBRUIKER VOOR DEEL VAN THE CRESCENT ANDERLECHT

In de eerste helft van augustus heeft Leasinvest Real Estate een lange termijn dienstenovereenkomst afgesloten voor circa 3.800 m² gelegen in het kantoorgebouw The Crescent op de

Erasmussite te Anderlecht die zal ingaan vanaf mei 2011. In deze moeilijke economische tijden is Leasinvest Real Estate erin geslaagd om op voorhand al 25% van de in 2011 beschikbaar komende kantoorruimte in te vullen. Dit is een bewijs van het uniek ecologisch concept van dit gebouw, gecombineerd met facilitaire diensten (congres, restaurant en businesscenter) alsook aan de uitzonderlijke ligging van dit gebouw.

OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In de periode 01/01/10-30/06/10 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

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

Voor een overzicht van de voornaamste risico's en onzekerheden, verwijzen we naar bijlage 5 (financieel risicobeheer) van de verkorte financiële staten.

INKOOP EIGEN AANDELEN

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

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR

Dankzij onze constante proactieve commerciële aanpak naar onze huurders toe houdt de bezettingsgraad in 2010 goed stand. Behoudens onvoorziene omstandigheden en niettegenstaande de aangekondigde desinvestering in Merelbeke wordt voor het volledige boekjaar 2010 een netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaten en impact IAS 39) verwacht dat vergelijkbaar zal zijn met dat voor het boekjaar 2009.



THE CRESCENT - ANDERLECHT

2 KERNCIJFERS

VASTGOEDPATRIMONIUM ⁽¹⁾

	30/06/10	31/12/09
Reële waarde (€ 1.000) ^{(2)/(4)}	558.954	537.518
Investeringswaarde (€ 1.000) ^{(3)/(4)}	573.370	551.400
Huurrendement op basis van reële waarde ⁽⁵⁾	7,57%	7,48%
Huurrendement op basis van investeringswaarde ⁽⁵⁾	7,38%	7,29%
Bezettingsgraad ^{(5)/(6)}	97,81%	97,74%

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

KERNRESULTATEN

(in € 1.000)	30/06/10	30/06/09
Huurinkomsten	19.982	19.510
Operationeel resultaat ⁽¹⁾	10.233	19.763
Netto courant resultaat, aandeel groep ⁽²⁾	12.462	10.677
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	-6.300	3.278
Netto resultaat, aandeel groep	5.601	12.839
Netto cashflow, aandeel groep ⁽³⁾	11.918	25.790



KERNRESULTATEN PER AANDEEL⁽⁴⁾

(in € 1.000)	30/06/10	30/06/09
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	3.996.294	3.996.294
Huurinkomsten	5,00	4,88
Operationeel resultaat ⁽¹⁾	2,56	4,95
Netto courant resultaat, aandeel groep ⁽²⁾	3,12	2,67
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	-1,58	0,82
Netto resultaat, aandeel groep	1,40	3,21
Netto cashflow, aandeel groep ⁽³⁾	2,98	6,45

- (1) Netto resultaat zonder financieel resultaat en belastingen.
- (2) Netto resultaat min resultaat op de portefeuille en min de variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen.
- (3) 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.
- (4) De gegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode. Dit stemt overeen met het totaal aantal uitgegeven aandelen minus het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis. Per 30/06/10 en 30/06/09 had Leasinvest Real Estate, op geconsolideerde basis, in totaal 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij 0,41%.

ALGEMENE INFORMATIE

	30/06/10	31/12/09
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	65,60	68,79
- op basis van investeringswaarde	69,21	72,27
Schuldgraad KB 21/06/06 (%)	51,64%	47,61%

4 VASTGOEDVERSLAG

VASTGOEDMARKT OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2010

BELGIË

ALGEMEEN

De activiteiten in de eerste jaarhelft van 2010 duiden op een licht en voorzichtig herstel.

Zowel de take-up als het investeringsvolume zijn licht toegenomen t.o.v. 2009, maar één en ander moet genuanceerd en dieper geanalyseerd worden.

Het bijkomende volume aan opgeleverde kantoorgebouwen, het belang van duurzaamheid, de wisselende economische voorspellingen, het al dan niet deflatoir karakter van onze economie blijven het vastgoed in een greep van onzekerheid houden.

Daarom is een outlook voor de 2^{de} helft van het jaar zeer moeilijk te voorspellen en zal Leasinvest Real Estate door niet aflatende commerciële inspanningen haar vastgoedportefeuille verder beheren om haar hoge bezettingsgraad van 97,81% te bestendigen.

KANTORENMARKT BRUSSEL

De kantorenmarkt kende een gemiddelde take-up van +/- 245.000 m² dat meer is dan de eerste 3 kwartalen van vorig jaar (+29%). Een aantal bedrijven beginnen aan een huurnegotiatieronde en zien nieuwe huuroportunities op de markt, wat opnieuw vooral verschuivingen zal meebrengen maar niet direct een impact zal hebben op een bijkomende netto take-up.

Een bijkomende 150.000 m² is er in de eerste jaarhelft opgeleverd aan bijkomende ontwikkelingen wat de leegstandsgraad op een opmerkelijk niveau van rond de 12% brengt, met uitschieters in de periferie (18%) en in de gedecentraliseerde zone van 16%. De totale beschikbaarheid van kantoren is over de kaap van 1,5 miljoen m² beland.

De prime rent in Brussel ligt tussen 256 en 285 €/m²/jaar wat betekent dat voor hoogwaardige kwaliteitsproducten nog steeds een hoge huurprijs betaald wordt.

KANTORENMARKT GENT

Ondanks de aangekondigde toekomstige ontwikkelingen in Gent, zijn de vastgoedspelers eerder afwachtend naar het verder bouwen van bijkomende kantoorruimten. Het kantoorbestand zit nu op 765.000 m² (bron DTZ), met een relatief beperkte leegstandsgraad, lager dan 5%, hetgeen lager is dan de leegstand van 12% in Brussel.

De take-up in Gent in het eerste kwartaal was vrij laag met 9.500 m² waarvan 1.000 m² extra kantoorruimte door Lidl in Axxes Business Park fase 2 (Merelbeke) plaatsvonden.

Gent zal vooral veel verschuivingen van grote kantoorgebruikers (zoals KBC, BNP Paribas Fortis, E&Y, Arcelor) kennen in de toekomst waardoor oudere gebouwen leeg zullen komen te staan en een nieuwe bestemming zullen moeten krijgen.

RETAILMARKT

De Belgische retailmarkt houdt stand naar take-up en naar huurprijsniveau. Door een serieuze vertraging van nieuwe projecten, blijven de toplocaties meer dan stand houden, wat voor de vastgoedwaarden een goede evolutie is.

De te verwachten nieuwe op te leveren projecten in 2010 worden geschat op 80.000 m², voornamelijk terug te vinden in het segment van de baanwinkels.

De investeringsmarkt in retail blijft sterk presteren en haalt voor de eerste jaarhelft een investeringsvolume van € 150 miljoen. Opvallende investering is de transactie tussen GL Group en Baron Investments voor € 60 miljoen.

De aanvangsrendementen voor de investeringen in retail blijven laag tussen 4,75% à 5,5% voor highstreet-winkels en rond de 6,5% voor baanwinkels.

MARKT LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL

De logistieke en semi-industriële markt heeft het in het eerste semester niettegenstaande de moeilijke economische omstandigheden niet slecht gedaan met een take-up van +/- 260.000 m². Deze is vooral gelegen in het semi-industriële segment waarvan 30% gekocht werd door eindgebruikers.

Een aantal grote logistieke deals zoals Cummins (40.000 m² in Reet bij Antwerpen) en Ceva (18.000 m²) brachten de take-up van de logistieke transacties op 80.000 m².

Dit kan een eerste signaal betekenen voor een herstel van de markt.

De investeringsmarkt in logistiek bleef op een laag peil (€ 53 miljoen) waardoor de yield voor topproducten op 7,75 % staat.

INVESTERINGSMARKT

Het totale investeringsvolume voor de eerste 6 maanden wordt op € 680 miljoen geschat.

Daarmee komen we op een aanvaardbaar niveau vergeleken met de laatste jaren maar halen we niet meer de niveaus van 2007 en 2008 (bijna € 5 miljard).

Een groot gedeelte, nl. 55% van die cijfers, is afkomstig van de aankoop van kantoren in België (€ 364 miljoen) waarbij voor lange termijn huurcontracten en duurzaamheid van de kantoorgebouwen (bv. South City) hoge prijzen worden betaald en die tevens ondersteund wordt door aankopen door eigenaars-gebruikers.

Hotels en residentieel vastgoed samen goed voor € 85 miljoen aan transacties zijn segmenten die ook als institutionele investeringsobjecten beschouwd worden in het kader van een beoogde risicospreiding.

Het valt eveneens op dat de buitenlandse 'opportunity' investeringsfondsen uit het veld zijn verdwenen en dat de lokale investeerders terug aan zet zijn, wat typisch is in een crisismarkt waar iedereen meer zekerheid zoekt. De Belgische spelers waren voor 80% verantwoordelijk voor de gerealiseerde investeringen over de eerste zes maanden van 2010.

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

KANTORENMARKT

Na een trage start, is de huuropname van kantoren terug op een normaler niveau actief geworden. Met een opname van 33.200 m² in het tweede trimester, komen we aan een totaal van 53.000 m² over de volledige eerste helft van 2010 wat een goed gemiddelde weergeeft.

Enkele grote transacties werden voltooid boven de 2.500 m² maar 70% van de huurtransacties zijn lager dan 500 m², wat ook steeds het uitgangspunt is geweest bij Leasinvest Immo Lux SA, ons 100% filiaal in het Groothertogdom Luxemburg.

De leegstandsgraad blijft nochtans relatief hoog rond 7 à 8% maar zal licht dalen door de vertraging van nieuwe projecten die worden opgeleverd. Er zal tegen eind 2010 ongeveer 90.000 m² zijn opgeleverd t.o.v. 160.000 m² vorig jaar. De grootste leegstandscijfers vinden we – zoals in Brussel – in de periferie +/- 20% (Capellen, Windhof, Ludelange, Contern) en in de gedecentraliseerde periferie (Howald, Strassen, Airport) met 21,5%.

We kunnen zeker nog niet spreken van een herstel maar eerder van een uitbodeming zodat een langzaam herstel te verwachten zal zijn tegen het einde van het jaar.

Op de toplocaties merken we echter weinig druk en blijft de prime rent gehandhaafd op 40 €/m²/maand.

De investeringsmarkt in het Groothertogdom Luxemburg is door o.a. de inactiviteit van de Duitse vastgoedfondsen nog steeds onbestaand. Het investeringsvolume ligt onder € 40 miljoen voornamelijk afkomstig van privé investeerders.

RETAILMARKT

De retailmarkt heeft niet veel verandering met zich meegebracht voor de eerste helft van 2010.

Een take-up van ongeveer 10.000 m² die een 15-tal transacties vertegenwoordigt werd vermeld in het vastgoedrapport van Property Partners.

Er werden geen transacties naar investeringen geregistreerd.

SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING BELGIË

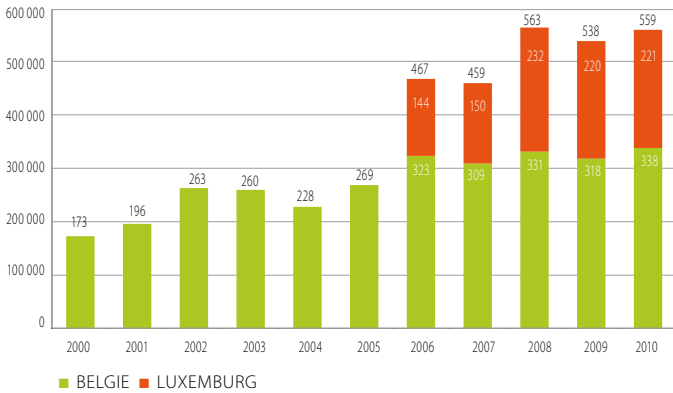
	Reële waarde (€ mio)	Investerings- waarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huur- rendement obv investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
België	330,72	339,3	59,2%	26,55	8,03	7,83	97,3
Groothertogdom Luxemburg	220,99	226,65	39,5%	15,22	6,89	6,71	98,8
Gebouwen in exploitatie	551,71	565,95	98,7%	41,77	7,57	7,38	97,8
Projecten België	7,24	7,42	1,3%				
Projecten Luxemburg	0	0	0,0%				
Totaal vastgoedbeleggingen	558,95	573,37	100,0%				

INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

	Reële waarde (€ mio)	Investerings- waarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huur- rendement obv investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
Kantoren							
Kantoren Brussel	124,97	128,10	22,4%	9,81	7,85	7,66	94,0
Kantoren Mechelen	27,44	28,12	4,9%	2,16	7,88	7,69	100,0
Kantoren Antwerpen	9,44	9,85	1,7%	0,71	7,38	7,2	99,0
Kantoren Gent	42,41	43,47	7,6%	3,45	8,14	7,94	96,0
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	137,45	141,02	24,6%	9,18	6,68	6,51	98,0
Totaal kantoren	341,71	350,56	61,1%	25,32	7,41	7,22	96,0
Logistiek/Semi-industrieel							
Logistiek/Semi-industrieel België	101,97	104,66	18,2%	9,48	9,30	9,06	99,7
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	19,83	20,33	3,5%	1,39	7,03	6,86	100
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	121,80	124,99	21,8%	10,87	8,93	8,70	100
Retail							
Retail België	24,49	25,10	4,4%	0,94	3,84	3,74	100
Retail Groothertogdom Luxemburg	63,71	65,30	11,4%	4,64	7,28	7,10	100
Totaal retail	88,2	90,40	15,8%	5,58	6,32	6,17	100
Gebouwen in exploitatie	551,71	565,95	98,7%	41,77	7,57	7,38	97,8
Projecten België	7,24	7,42	1,3%				
Projecten Groothertogdom Luxemburg	0	0	0,0%				
Totaal vastgoedbeleggingen	558,95⁽¹⁾	573,37	100,0%				

(1) Het verschil met de reële waarde zoals opgenomen in het schattingsverslag van expert Cushman & Wakefield (€ 559,09 miljoen) vindt o.a. 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 2009, pagina 75-81).

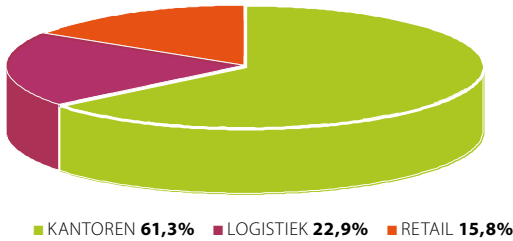
EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE O.B.V. DE REËLE WAARDE



De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) op 30/06/10 (€ 559 miljoen) is gestegen ten opzichte van 31/12/09 (€ 538 miljoen). De Luxemburgse portefeuille (€ 221 miljoen op 30/06/10) is status-quo gebleven ten opzichte van 31/12/09. De waardeverhoging van de Belgische portefeuille van € 318 miljoen (31/12/09) naar € 338 miljoen is volledig te wijten aan de acquisitie van de 1^e fase van Canal Logistics minus de niet-gerealiseerde minwaarde vnl. Op het kantoorgebouw te Anderlecht en de 1^e fase van Canal Logistics. Door de verkoop van Axxes Business Park in juli/augustus 2010 daalt de globale vastgoedportefeuille van € 559 miljoen naar € 517 miljoen waarin België € 296 miljoen vertegenwoordigt hetzij 57,3% ipv 60,5% op 30/06/10.

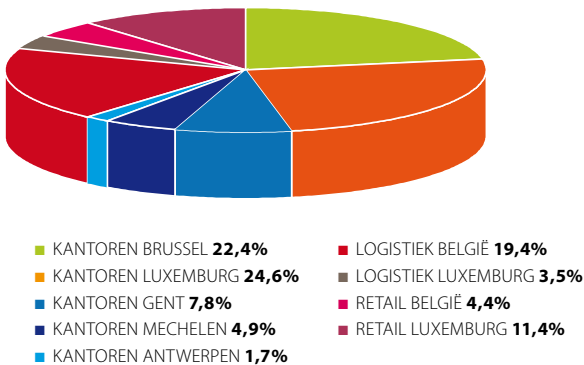
ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

AARD VAN DE ACTIVA



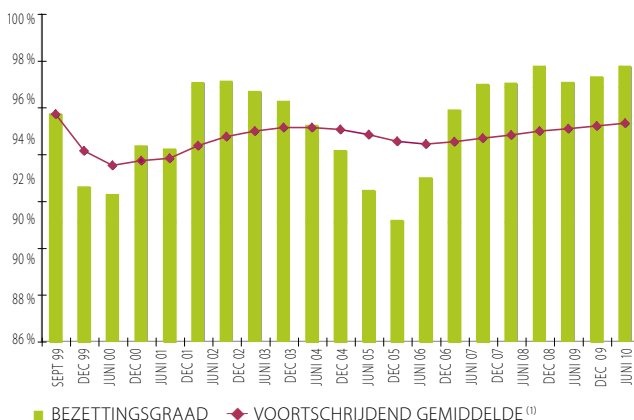
De portefeuille van Leasinvest Real Estate kent een evenwichtige spreiding naar type vastgoed. 61% van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren (31/12/09: 64%), gevolgd door logistiek (22,9% t.o.v. 19,8% op 31/12/09) en retail (15,8% t.o.v. 16,2% op 31/12/09). Na de verkoop van Axxes Business Park in juli/augustus 2010 daalt het kantoorgedeelte verder van 61,3% naar 58,1%.

SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE



Het kantorengedeelte in het Groothertogdom Luxemburg is met 24,6% of € 137,5 miljoen de grootste deelmarkt van de totale portefeuille. Op de tweede plaats staat het kantorengedeelte in Brussel met 22,4% of € 125 miljoen. Het deel logistiek in België blijft als 3^e grootste met € 101,97 miljoen of 19,4% van de totale portefeuille. De retail in het Groothertogdom Luxemburg komt op de vierde plaats met 11,4% of € 63,7 miljoen.

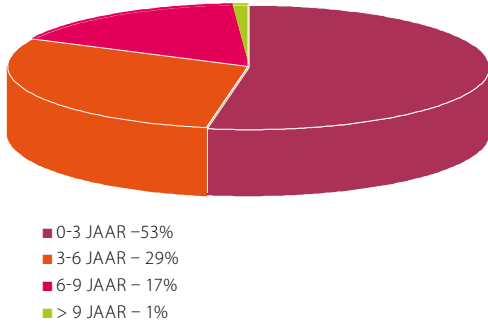
BEZETTINGSGRAAD



De bezettingsgraad op 30/06/10 bedroeg 97,81% (97,74% op 31/12/09). Dankzij een continue opvolging van de behoeftes van onze huurders en diverse marketinginspanningen slaagt Leasinvest Real Estate erin om haar bezettingsgraad op een hoog niveau te behouden.

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

RESTERENDE LOOPTIJD CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN

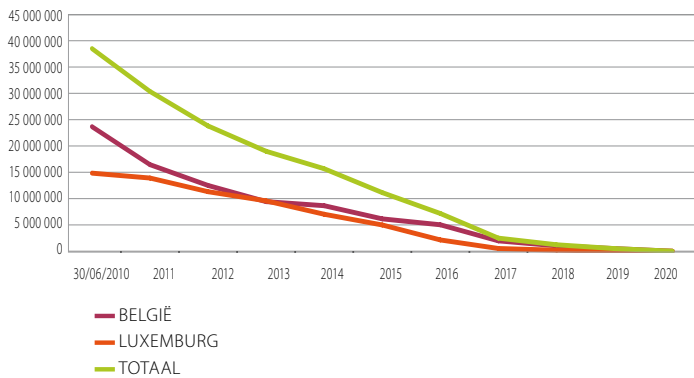


De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzegmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de contractuele huur. 53% van de contractuele huur op jaarbasis is verzekerd tot 31/12/13.

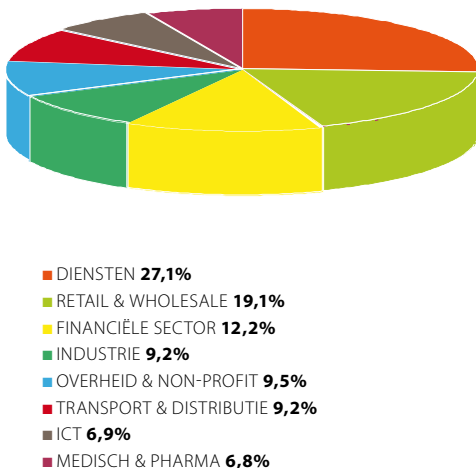
In 2011 vervalt 20,3% of € 8,2 miljoen van de contractuele huur op jaarbasis. In 2012 vervalt 16,3% en in 2013 12%.

De portefeuille van Leasinvest Real Estate omvat vooral spelers uit de private sector en in mindere mate uit de overheidssector. Dit heeft voor gevolg dat bedrijven meer flexibele contracten wensen met kortere vaste looptijden, nl. de klassieke 3/6/9-contracten.

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 3,9 jaar (31/12/09: 3,9 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 9% uitmaken van de portefeuille. De voornaamste sectoren van de portefeuille zijn diensten (27%), retail & wholesale (19%), financiële sector (12%), industrie (9%) overheid/non-profit (9%), en transport/distributie (9%). In de financiële sector maakt het Groothertogdom Luxemburg 11,5% uit van de 12%.

Actualisatie op 30 juni 2010 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 SCA op 30 juni 2010 over te maken.

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

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

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



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

- 1 Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren, semi-industriële gebouwen, distributiecentra en winkels verspreid over België (Brussel, Zaventem, Mechelen, Antwerpen, Meer, Tongeren en Merelbeke) en het Groot-Hertogdom Luxemburg.
- 2 De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 6,24% (respectievelijk 8,02% en 3,23% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
- 3 De bezettingsgraad² van het geheel (exclusief de projecten) bedraagt 97,81% (respectievelijk 97,27% en 98,75% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

Wij hebben op 30 juni 2010 voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate SCA, inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Associés geschat werd,

- 1 een investeringswaarde bepaald van € 573.370.000 (vijfhonderd drieënzeventig miljoen driehonderd zeventigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van € 346.720.000 en € 226.650.000 voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
- 2 een reële waarde bepaald van € 559.090.000 (vijfhonderd negenenvijftig miljoen en negentigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van € 338.120.000 en € 220.970.000 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 7,38% (respectievelijk 7,83% en 6,71% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,57% (respectievelijk 8,03% en 6,89% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

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 al 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).

5 VERKORTE FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE WINST & VERLIESREKENING

(in € 1.000)	BIJLAGEN	30/06/10	30/06/09
(+) Huurinkomsten		19.982	19.510
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren			
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		0	41
NETTO HUURRESULTAAT	2	19.982	19.551
(+) Recuperatie van vastgoedkosten		210	11
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.873	1.051
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-79	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.873	-1.051
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-8	54
VASTGOEDRESULTAAT		20.105	19.616
(-) Technische kosten		-665	-373
(-) Commerciële kosten		-364	-160
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-196	-104
(-) Beheerskosten vastgoed		-1.431	-1.478
(-) Andere vastgoedkosten		-107	-113
VASTGOEDKOSTEN		-2.763	-2.228
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		17.342	17.388
(-) Algemene kosten van de vennootschap		-873	-892
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten		64	-11
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		16.533	16.485
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	15.233
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-6.300	-11.955
OPERATIONEEL RESULTAAT		10.233	19.763
(+) Financiële opbrengsten		192	564
(-) Interestkosten		-4.137	-4.847
(-) Andere financiële kosten		-1.063	-2.519
FINANCIËEL RESULTAAT		-5.008	-6.802
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		5.225	12.961
(+/-) Vennootschapsbelasting		-93	-285
(+/-) Exit taks		470	163
BELASTINGEN		377	-122
NETTO RESULTAAT		5.602	12.839
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		1	0
Aandeelhouders van de groep		5.601	12.839
RESULTAAT PER AANDEEL		30/06/10	30/06/09
(in €)			
Winst per aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾		1,40	3,21
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾		1,40	3,21

⁽¹⁾ 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 30/06/10, 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 30/06/10 zijn conform IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' opgesteld.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De **huuropbrengsten** (€ 20 miljoen) kenden een toename met 2,4% ten opzichte van 30/06/09 (€ 19,5 miljoen). De bezettingsgraad bedraagt 97,81% (30/06/09: 97,67%).

De stijging van de commerciële kosten en onderhoudskosten hebben geleid tot een toename van de **vastgoedkosten** van € 2,2 miljoen op 30/06/09 tot € 2,7 miljoen op 30/06/10.

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 opwaardering van de huurrendementen toegepast.

Dit heeft geleid tot een niet gerealiseerde minwaarde van € 6,3 miljoen (opgenomen in de rubriek **variëaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen**), te vergelijken met een niet gerealiseerde minwaarde van € 12 miljoen een jaar eerder, die toen werd gecompenseerd door de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het gebouw Bian t.w.v. € 15,2 miljoen.

Door de dalende marktrente kende de reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39) een negatieve variatie van € 0,5 miljoen tegenover een negatieve variatie van € 1,1 miljoen per 30/06/09. Zonder rekening te houden met de impact van IAS 39 steeg het **financieel resultaat** van € -5,7 miljoen (30/06/09) tot € -4,4 miljoen. De gemiddelde financieringskost (excl. IAS 39 en premies indekkingen en incl. bankmarges) op 30/06/10 daalde tot 3,36% t.o.v. 3,72% op 30/06/09.

Het **netto resultaat, aandeel groep**, eindigde op € 5,6 miljoen (hetzij € 1,4 per aandeel³) tegenover € 12,8 miljoen (hetzij € 3,21 per aandeel) vorig jaar. Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van de belangrijke eenmalige gerealiseerde meerwaarde t.w.v. € 15,2 miljoen op de verkoop van het gebouw Bian te Luxemburg vorig boekjaar.

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 echter met 17% van € 10,7 miljoen, hetzij € 2,67 per aandeel³, op 30/06/09 tot € 12,5 miljoen, hetzij € 3,12 per aandeel, op 30/06/10.



³ Alle resultaatsgegevens per aandeel worden berekend op basis van het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 1.000)	BIJLAGEN	30/06/10	31/12/09
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		517.622	538.987
Immateriële vaste activa		4	2
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	3	516.544	537.518
Andere materiële vaste activa		28	31
Financiële vaste activa		1.046	1.436
VLOTTENDE ACTIVA		57.987	13.158
Activa bestemd voor verkoop	3	42.410	0
Financiële vlottende activa		5.258	3.528
Handelsvorderingen		6.480	5.782
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1.229	746
Kas en kasequivalenten		2.283	2.767
Overlopende rekeningen		327	335
TOTAAL ACTIEF		575.609	552.145
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	cfr. mutatietafel	262.145	274.918
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		262.151	274.924
Kapitaal		44.128	44.128
Uitgiftepremies		70.622	70.622
Ingekochte eigen aandelen (-)		-1.046	-1.046
Reserves		154.828	152.435
Resultaat		5.601	18.380
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-8.770	-8.129
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op financiële activa beschikbaar voor verkoop		-3.212	-1.466
op indekkingsinstrumenten		320	12
		-3.532	-1.478
MINDERHEIDSBELANGEN		-6	-6
VERPLICHTINGEN		313.464	277.227
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		201.180	198.782
Voorzieningen		28	386
Langlopende financiële schulden		193.583	193.050
Andere langlopende financiële verplichtingen		7.178	4.943
Andere langlopende verplichtingen		391	403
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		112.284	78.445
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden		95.884	62.001
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		5.142	6.141
Andere kortlopende verplichtingen		2.232	1.267
Overlopende rekeningen		9.026	9.036
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		575.609	552.145

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

De afname van de **vastgoedbeleggingen** is het gevolg van het overboeken t.w.v. € 42,4 miljoen naar activa bestemd voor verkoop. Op het einde van het eerste semester van het boekjaar 2010 bedroeg het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) € 262,15 miljoen, hetzij € 65,60 per aandeel tegenover € 68,79 per 31/12/09.

De **schuldgraad** is tijdelijk toegenomen van 47,61% (per 31/12/09) tot 51,64% per 30/06/10.

Het **eigen vermogen** van Leasinvest Real Estate is van € 274,9 miljoen (per 31/12/09) gedaald naar € 262,1 miljoen per 30/06/10 als gevolg van de uitkering van het dividend in mei 2010 t.w.v. € 15,9 miljoen.

SCHULDGRAAD

	30/06/10	31/12/09
Schuldgraad*	51,64%	47,61%

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

NETTO-ACTIEF PER AANDEEL

(in €)	30/06/10	31/12/09
Netto-actief per aandeel (reële waarde)	65,60	68,79
Netto-actief per aandeel (investeringswaarde)	69,21	72,27

MUTATIE OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgifte-premie	Ingekochte eigen aandelen (-)	Reserves + Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatie-kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen	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 op 31 december 2008	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
Globaal resultaat 1 ^e semester 2009 (6 maanden)				12.839	-9	-497	12.333		12.333
Balans op 30 juni 2009	44.128	70.622	-1.046	165.274	-8.129	-1.471	269.378	-7	269.371
Globaal resultaat 2 ^e semester 2009 (6 maanden)				5.541		5	5.546	1	5.547
Balans op 31 december 2009	44.128	70.622	-1.046	170.815	-8.129	-1.466	274.924	-6	274.918
Uitkering dividend boekjaar 2009				-15.986			-15.986		-15.986
Globaal resultaat 1 ^e semester 2010 (6 maanden)				5.601	-641	-1.746	3.214		3.214
Balans volgens IFRS op 30 juni 2010	44.128	70.622	-1.046	160.429	-8.770	-3.212	262.152	-6	262.146

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 1.000)	30/06/10	30/06/09
Netto resultaat	5.601	12.839
<i>Andere elementen van het globaal resultaat</i>		
Variatie in geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-641	-9
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.746	-497
Globaal resultaat	3.214	12.333

GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in € 1.000)	30/06/10	30/06/09
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	2.767	2.580
1 Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	7.817	-7.404
Nettoresultaat	5.601	12.839
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen	6.318	-3.322
Afschrijvingen en waardeverminderingen	4	-39
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	4	3
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	0	-42
Andere niet-kas elementen	6.314	11.950
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.300	11.955
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)	-53	-1.040
- Spreiding van gratuïteiten (+/-)	-495	-81
- Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten (+/-)	562	1.116
- Overige transacties van niet courante aard	0	0
Niet-operationele elementen	0	-15.233
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	-15.233
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-4.102	-16.921
Beweging van de activa:	-1.926	389
- Financieel vlottende activa	-1.422	0
- Handelsvorderingen	-642	-1.404
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	129	1.544
- Overlopende rekeningen	9	249
Beweging van verplichtingen:	-2.176	-17.310
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-2.033	4.119
- Andere kortlopende verplichtingen	-105	-22.924
- Overlopende rekeningen	-38	1.495
2 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.588	31.273
Investeringsen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-1.058	-537
Projectontwikkelingen	-85	-8.195
Andere (im)materiële vaste activa	-3	-5
Financiële vaste activa	-1.538	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	86	0
Desinvesteringsen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		40.000
Projectontwikkelingen		
Financiële vaste activa	10	10
3 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.713	-19.842
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de lange termijn financiële schulden	699	16.675
Toename (+) / Afname (-) van de korte termijn financiële schulden	9.573	-29.124
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	0
Dividend van het vorige boekjaar	-15.985	-7.393
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	2.283	6.607

BIJLAGE 1 GESEGMENTEERDE INFORMATIE

PRIMAIRE SEGMENTINFORMATIE – GEOGRAFISCH

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST & VERLIESREKENING

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009	30/06/2010	30/06/2009
(+) Huurinkomsten	12.397	12.369	7.585	7.141			19.982	19.510
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren							0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		41					0	41
NETTO HUURRESULTAAT	12.397	12.410	7.585	7.141	0	0	19.982	19.551
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	22	11	188	0			210	11
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.820	1.010	53	41			1.873	1.051
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-79	0					-79	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.820	-1.010	-53	-41			-1.873	-1.051
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	52	62	-60	-8			-8	54
VASTGOEDRESULTAAT	12.392	12.483	7.713	7.133	0	0	20.105	19.616
(-) Technische kosten	-598	-347	-67	-26			-665	-373
(-) Commerciële kosten	-304	-157	-60	-3			-364	-160
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-192	-61	-4	-43			-196	-104
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.365 ⁽¹⁾	-1.404	-66	-74			-1.431	-1.478
(-) Andere vastgoedkosten	-57	-61	-50	-52			-107	-113
VASTGOEDKOSTEN	-2.516	-2.030	-247	-198	0	0	-2.763	-2.228
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.876	10.453	7.466	6.935	0	0	17.342	17.388
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-653	-588	-220	-304		0	-873	-892
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	65	-2	-1	-9		0	64	-11
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.288	9.863	7.245	6.622	0	0	16.533	16.485
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen				15.233			0	15.233
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.888	-11.960	588	5			-6.300	-11.955
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.400	-2.097	7.833	21.860	0	0	10.233	19.763
(+) Financiële opbrengsten					192	564	192	564
(-) Interestkosten					-4.137	-4.847	-4.137	-4.847
(-) Andere financiële kosten					-1.063	-2.519	-1.063	-2.519
FINANCIËEL RESULTAAT	0	0	0	0	-5.008	-6.802	-5.008	-6.802
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.400	-2.097	7.833	21.860	-5.008	-6.802	5.225	12.961
(+/-) Vennootschapsbelasting					-93	-285	-93	-285
(+/-) Exit taks					470	163	470	163
BELASTINGEN	0	0	0	0	377	-122	377	-122
NETTO RESULTAAT	2.400	-2.097	7.833	21.860	-4.631	-6.924	5.602	12.839
Toerekenbaar aan: Minderheidsbelangen							1	0
Aandeelhouders van de groep							5.601	12.839

(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 2010 (€ 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.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS - GEOGRAFISCHE SEGMENTERING (PRIMAIR SEGMENT)

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
ACTIVA								
Immatriële vaste activa	4	2					4	2
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	295.552	317.979	220.992	219.539			516.544	537.518
Activa bestemd voor verkoop	42.410			0			42.410	0
Overige activa	14.283	12.039	2.368	2.586			16.651	14.625
ACTIVA PER SEGMENT	352.249	330.020	223.360	222.125	0	0	575.609	552.145
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					193.583	193.050	193.583	193.050
Kortlopende financiële schulden					95.884	62.001	95.884	62.001
Overige verplichtingen	12.822	12.202	2.993	4.094	8.182	5.880	23.997	22.176
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	12.822	12.202	2.993	4.094	297.649	260.931	313.464	277.227

VOORNAAMSTE KERNCIJFERS - GEOGRAFISCHE SEGMENTERING (PRIMAIR SEGMENT)

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

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

(in € 1.000)	België		Luxemburg		TOTAAL	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	337.962	317.979	220.992	219.539	558.954	537.518
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	346.720	326.230	226.650	225.170	573.370	551.400
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,85%	7,88%	6,89%	6,90%	7,57%	7,48%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,66%	7,69%	6,71%	6,73%	7,38%	7,29%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	294.390	267.475	85.961	85.961	380.351	353.436
Bezettingsgraad	96,52%	96,72%	98,75%	99,39%	97,81%	97,74%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,5	3,7	4,4	4,3	3,9	3,9

SECUNDAIRE SEGMENTATIE - PER TYPE GEBOUW

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

(in € 1.000)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Huurinkomsten	12.309	24.253	4.334	8.917	2.767	5.498	19.410	38.668
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	342.688	344.220	128.071	106.576	88.195	86.722	558.954	537.518
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	351.560	353.140	131.410	109.370	90.400	88.890	573.370	551.400
Rendement (in reële waarde)	7,41%	7,35%	8,93%	8,84%	6,32%	6,29%	7,57%	7,48%
Rendement (in investeringswaarde)	7,22%	7,17%	8,70%	8,61%	6,17%	6,13%	7,38%	7,29%
Bezettingsgraad	96,00%	97,00%	100,00%	99,00%	100%	100%	97,81%	97,74%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,4	3,3	3,3	4,0	6,2	6,2	3,9	3,9

BIJLAGE 2 NETTO HUURRESULTAAT

(in € 1.000)	30/06/10	30/06/09
Huurinkomsten		
Huur	18.915	19.207
Gegarandeerde inkomsten	359	
Huurkortingen	495	81
Huurvoordelen (incentives)		
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	213	222
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	19.982	19.510
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	41
TOTAAL	0	41
Netto huurresultaat	19.982	19.551

BIJLAGE 3 VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP (REËLE WAARDE METHODE)

(in € 1.000)	Gebouwen in exploitatie		Projectontwikkelingen		Activa bestemd voor verkoop		Totaal	
	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2010	31/12/2009
Saldo per begin periode	529.352	534.039	8.166	29.195	0	0	537.518	563.234
Investerings	20.893	1.516	6.348	14.787			27.241	16.303
Desinvesteringen		0	0	-24.834	42.410	0	42.410	-24.834
Verwervingen door middel van bedrijfscombinaties		0		0			0	0
Overboekingen	-35.220	12.868	-7.190	-12.868			-42.410	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	-5.720	-19.071	-85	1.886			-5.805	-17.185
Saldo per einde periode	509.305	529.352	7.239	8.166	42.410	0	558.954	537.518

BIJLAGE 4 UITGEKEERDE DIVIDENDEN

Op de Gewone Algemene Vergadering van 17/05/10 werd een totaal bruto dividend goedgekeurd van € 4,00.
Dit dividend werd uitgekeerd op 24/05/10.

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).

De financierings- en liquiditeitsrisico's voor Leasinvest Real Estate zouden erin kunnen bestaan dat:

- 1 Haar liquiditeit niet meer voldoende is om aan haar financiële verplichtingen te voldoen. De netto cash-flow van Leasinvest Real Estate is meer dan voldoende om de financiële lasten te dragen. Nagenoeg alle aangegane bankkredieten zijn van het type 'bullet krediet' en voorzien bijgevolg enkel in een terugbetaling van het kapitaalgedeelte bij einddatum. Leasinvest Real Estate heeft steeds als politiek gehad om meer bankkredieten aan te gaan dan nodig om haar financiële behoeften te dekken;
- 2 De commercial paper markt volledig opdroogt. Dit risico wordt opgevangen doordat het uitgegeven commercial paper volledig wordt gedekt door back-up kredietlijnen (€ 104,2 miljoen);
- 3 De bestaande bankkredieten en/of back-up kredietlijnen niet worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door de vervaldata van de kredietfaciliteiten te diversifiëren. Leasinvest Real Estate heeft in 2010 geen bankkredieten te verlengen, enkel een deel van de back-up lijnen (€ 26,7 miljoen) waarvan € 20 miljoen in augustus 2010 al verlengd werd;
- 4 De kredietlijnen vroegtijdig worden opgezegd doordat de bevak haar bestaande financiële en andere convenanten opgelegd door haar banken niet meer zou kunnen respecteren. De aangegane kredieten bevatten convenanten die voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate bedroeg op 30/06/10 51,64% (31/12/09: 47,61%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 21/06/06. Door de verkoop van Axxes Business Park na het afsluiten van de 30/06/10 cijfers zakt de schuldgraad terug naar 47,6%;
- 5 De kredietlijnen vroegtijdig worden opgezegd vanwege het in gebreke blijven van de financiële instellingen

(tegenpartijrisico). Dit risico wordt beperkt door de bankkredieten te spreiden over verschillende bankiers.

RENTERISICO

Het indekkingbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 3 jaar. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate bijna uitsluitend 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 rentecollars, rentecaps, interest rate swaps en payer swaptions.

De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2010 en 2017. Voor meer detail verwijzen we naar bijlage 23 van de financiële staten op pagina 94 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2009.

Lage rentevoeten zijn voor een vastgoedbevak en in casu Leasinvest Real Estate dat een bruto geïndexeerd huurrendement heeft van 7,57% (op basis van de reële waarde) een mogelijke winstverhogende factor. Normaal verhoogt daardoor de bruto marge nl. het verschil tussen het bekomen huurrendement en de betaalde gemiddelde rentevoet.

Niettegenstaande Leasinvest Real Estate zich vnl. op basis van vlottende rentevoeten financiert kan er in grote mate maar niet volledig van deze verlaagde rentevoeten genoten worden omdat Leasinvest Real Estate - vanuit een conservatief risicoprofiel - rente-indekkingsinstrumenten (zoals o.a. IRS en rentecollars) heeft afgesloten om dit renterisico in te dekken.

Bovendien leidt een verlaging van de rentevoeten 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.

In de tendens van stijgende bankmarges sinds het ingaan van de economische en financiële crisis werd sinds eind 2009 en begin 2010 een kentering waargenomen en dalen de kredietmarges voor nieuwe kredieten of voor kredietverlengingen terug. Door de hogere kredietmarges bij het verlengen van bestaande of het aangaan van nieuwe kredietlijnen dan voor de crisis, wordt het voormelde positief effect van een lage marktrente gedeeltelijke gecompenseerd in zoverre de ontlener kredieten moet verlengen. Desalniettemin is Leasinvest Real Estate erin geslaagd, dankzij haar rente-indekkingsbeleid waarbij de schuld grotendeels wordt ingedekt door rentecollars en rente-CAP's (€ 145 miljoen aan lopende indekkingen met plafond op rentevoeten) en maar in

beperkte mate via interest rate swaps (€ 55 miljoen aan lopende dekking met vaste interestvoet), om haar gemiddelde financieringskost (excl. IAS 39 en premies indekkingen en incl. bankmarges) te verlagen van 3,72% (30/06/09) tot 3,36% op 30/06/10.

HUURDER - 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 mogelijk huurrisico 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 blijft goed.

De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (27,1% t.o.v. 25% op 31/12/09), de detail- & groothandel (19,1% idem als op 31/12/09), de financiële instellingen (12,2% t.o.v. 14% op 31/12/09), gevolgd door de industriële sector (9,2% t.o.v. 10% op 31/12/09) en de publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (9,5% t.o.v. 9% op 31/12/09). De kredietwaardigheid van onze huurderportefeuille blijft nog steeds zeer goed wat gestaafd wordt door het feit dat Leasinvest Real Estate zowel in België als in Luxemburg geen waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen heeft gekend de laatste jaren. Het fideliseren van de huurder is voor Leasinvest Real Estate van zeer groot belang. Door een vakkundig, dynamisch en klantgericht commercieel en operationeel beheer wordt ingespeeld op de noden van de huurders. In 2010 verviel 4% van

de huurcontracten waarvan het grote deel verlengd werd of waarvoor nieuwe huurders gevonden werden. In 2011 zijn er belangrijkere opzegmogelijkheden nl. 20,3%, in 2012 16,3% en in 2013 12%. De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan hun huurcontracten vervallen in de komende 3 jaar reeds waar mogelijk negotiaties tot vernieuwing opgestart. 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 wat zich weerspiegeld heeft in de relatieve constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen nl. 3,9 jaar op 30/06/10 (31/12/10: 3,9 jaar): de duration van de Belgische en Luxemburgse vastgoedportefeuilles zijn ongeveer constant gebleven nl. resp. 3,5 jaar op 30/06/10 t.o.v. 3,7 jaar op 31/12/09 en 4,4 jaar (30/06/10) t.o.v. 4,3 jaar op 31/12/09.

De relatief lage duration is te verklaren doordat de huurcontracten in België en Luxemburg die worden afgesloten met ondernemingen (die 90% van Leasinvest Real Estate's geconsolideerde portefeuille uitmaken) voornamelijk van het klassieke type (3-6-9 jaar) zijn.

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. In dit kader past het vergunde en nog te bouwen Rijksarchief Brugge dat opgeleverd zal worden eind 2012 en voor 25 jaar vast zal verhuurd worden aan de Regie der Gebouwen.

We verwijzen naar bijlage 2 van het financieel verslag voor een overzicht van de huurinkomsten op jaarbasis die potentieel zouden kunnen wegvallen als elke huurder die een opzegmogelijkheid heeft ook effectief het gebouw zou verlaten en er geen wederverhuringen meer gebeuren.



6 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm VA over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor het semester afgesloten per 30 juni 2010

INLEIDING

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm VA (de 'Vennootschap') per 30 juni 2010 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het verkort geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd 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, 30 augustus 2010

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot

7 LEASINVEST REAL ESTATE OP DE BEURS

AANDEELHOUDERS

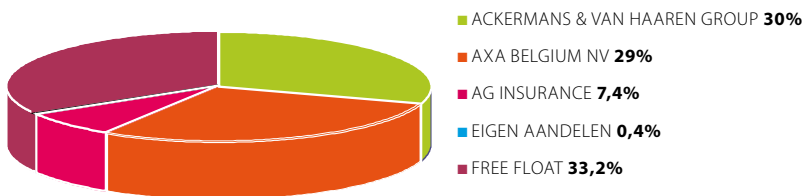
De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn in België genoteerd op Euronext Brussels (Bel Small).

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

AANTAL GENOTEERDE AANDELEN (4.012.832)⁴

Het aantal uitgegeven aandelen op 30/06/10 bedroeg 4.012.832.

Op 30/06/10 had de vastgoedbevak op geconsolideerde basis 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij een participatie van 0,41%. Leasinvest Real Estate Management bezit 6 Leasinvest Real Estate-aandelen.



KERNCIJFERS

(in €)	30/06/10	31/12/09
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers (€ miljoen)	235,19	236,64
Free float (%)	33,2%	33,2%
Slotkoers	58,61	58,97
Hoogste koers ⁽¹⁾	66,48	64,01
Laagste koers ⁽¹⁾	56,71	45,68
Gemiddelde koers ⁽¹⁾	62,03	54,87
Totaal volume (#) ⁽¹⁾	205.818	383.879
Gemiddeld maandvolume (#) ⁽¹⁾	34.303	31.990
Velociteit ⁽¹⁾⁽²⁾ (%)	5,1%	9,6%
Free float velociteit (%) ⁽¹⁾⁽³⁾	15,4%	28,8%

(1) De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/09 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/10 over een periode van 6 maanden.

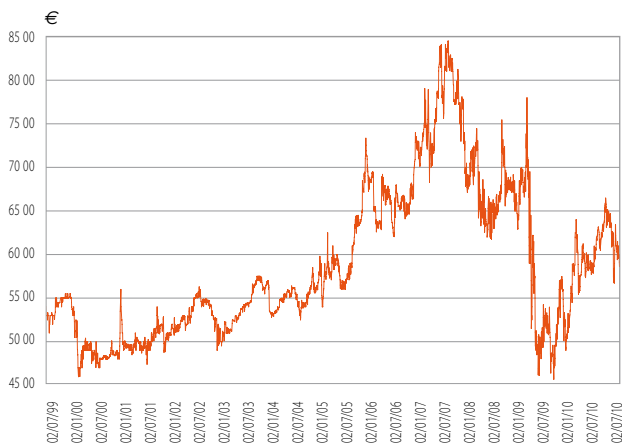
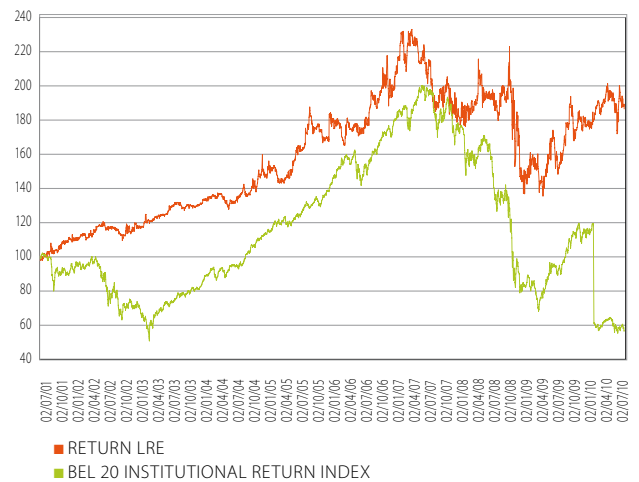
(2) Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen.

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

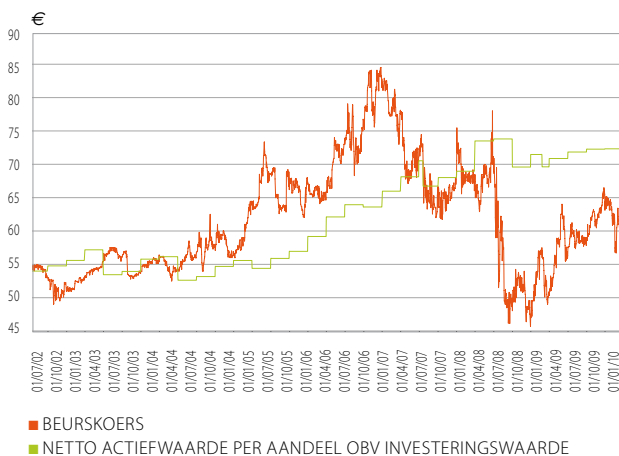


⁴In de periodieke communiqués wordt de intrinsieke waarde per aandeel meegedeeld.

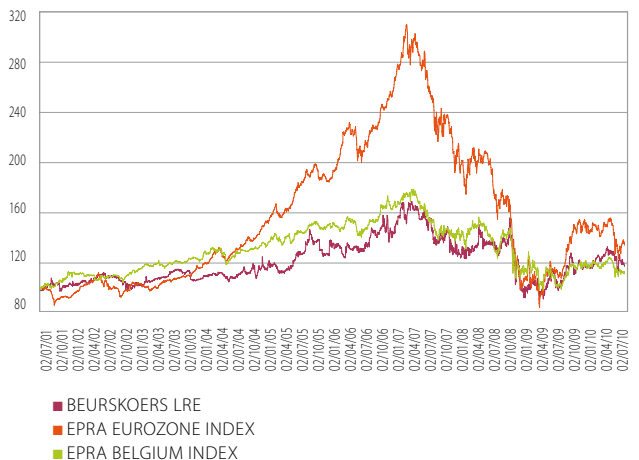
Evolutie van de koers van het aandeel sinds de IPO op 02/07/99

Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return BEL20⁵

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



Vergelijking koers van Leasinvest Real Estate met EPRA-index



De koers evolueerde van € 58,97 op 31/12/09 tot € 66,48 (hoogste koers) op 26/03/10 om uiteindelijk het eerste semester af te sluiten op € 58,61 (30/06/10).

De discount (t.o.v. netto-actief o.b.v. reële waarde) verminderde van -14% op 31/12/09 naar -11% op 30/06/10. Op 23/08/10 bedroeg de koers € 61,49 wat een lagere discount vertegenwoordigde van 6,3% t.o.v. de reële waarde op 30/06/10.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel bedroeg voor het eerste semester van boekjaar 2010 34.303 aandelen in vergelijking met 31.990 in 2009. De lage velociteit of omloopsnelheid (5,1% over 2010) wordt voornamelijk verklaard door de beperkte free float van het aandeel (33,2%). Indien we

enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen bedraagt de free float velociteit over het eerste semester 2010 15.4% te vergelijken met 28,8% over 2009.

Zoals blijkt uit de grafiek tekent het aandeel Leasinvest Real Estate quasi systematisch een hogere return op dan de BEL20 Index. In vergelijking met de EPRA Belgium Index, de index van de belangrijkste beursgenoteerde vastgoedondernemingen in België, kent het aandeel van Leasinvest Real Estate ongeveer een vergelijkbaar verloop. De EPRA Eurozone Index, de index van de voornaamste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in Europa, steeg boven het niveau van de EPRA Belgium Index en het aandeel Leasinvest Real Estate.

⁵ Index te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken.

IDENTITEITSKAART**VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT** LEASINVEST REAL ESTATE COMM.VA**RECHTSVORM** COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP OP AANDELEN**MAATSCHAPPELIJKE ZETEL** WOLUWE GATE, WOLUWELAAN 2, 1150 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** ONBEPAALENDE 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**FINANCIËLE KALENDER**

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 30/06/10 (IAS 34)	31/08/10
TUSSENTIJDSE VERKLARING 30/09/10 (9 MND)	09/11/10
BEKENDMAKING RESULTATEN BOEKJAAR 31/12/10 (12 MND)	18/02/11
JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 31/12/10	APRIL 2011
TUSSENTIJDSE VERKLARING 31/03/11 (3 MND)	13/05/11
JAARVERGADERING AANDEELHOUDERS	16/05/11
UITKERING DIVIDEND	23/05/11
HALFJAARRESULTATEN 30/06/11 (6 MND)	19/08/11
HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 30/06/11 (IAS 34)	31/08/11

Investor relations contact

Leasinvest Real Estate Management NV

Jean-Louis Appelmans

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: investor.relations@leasinvest.be



MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

WOLUWE GATE
WOLUWELAAN 2
B-1150 BRUSSEL

ADMINISTRATIEVE ZETEL

SCHERMERSSTRAAT 42
B-2000 ANTWERPEN

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

E INVESTOR.RELATIONS@LEASINVEST.BE

W WWW.LEASINVEST.BE