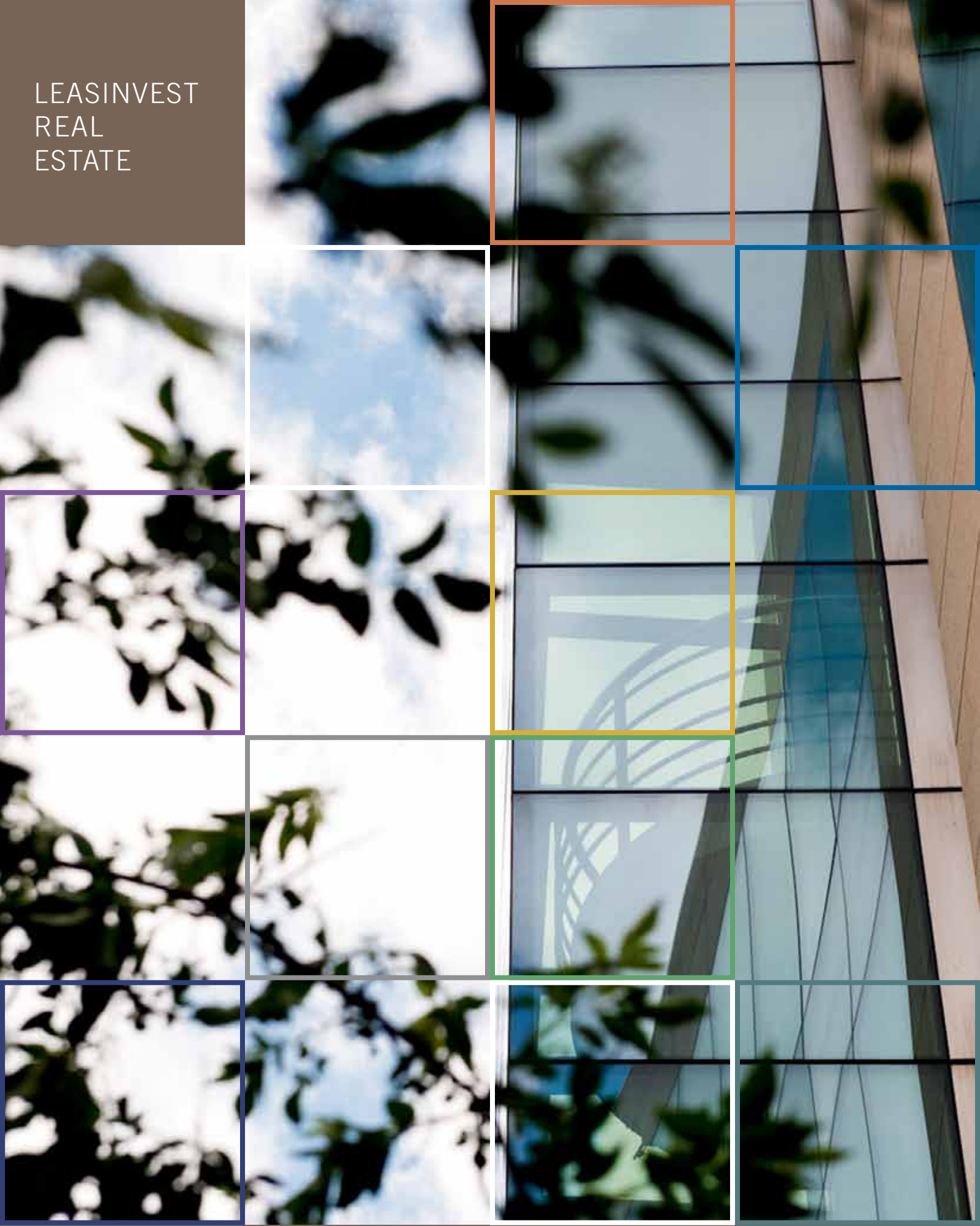


LEASINVEST  
REAL  
ESTATE



## HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG 2011

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE ♦ ONDER EMBARGO TOT 24/08/11 - 7.30U

# 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 256 miljoen euro (waarde 22 augustus 2011).

## Inhoudstafel

1	<b>Verklaring verantwoordelijke personen</b>	2
2	<b>Tussentijds beheersverslag</b>	3
3	<b>Kerncijfers</b>	8
4	<b>Vastgoedverslag</b>	10
	Marktinformatie	
	Samenstelling van de vastgoedportefeuille	
	Analyse van de vastgoedportefeuille	
	Schattingsverslag	
5	<b>Verkorte financiële staten</b>	16
6	<b>Verslag van de commissaris</b>	25
7	<b>Leasinvest Real Estate op de beurs</b>	26

### 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 overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Leasinvest Real Estate en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- (ii) het tussentijds beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Leasinvest Real Estate en van de positie van het bedrijf en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

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

2011

# Tussentijds beheersverslag

## HIGHLIGHTS EERSTE JAARHELF 2011

- Geherwaardeerde netto actiefwaarde per aandeel stijgt van 65,60 euro op 30/06/10 tot 67,74 euro op 30/06/11 (op basis van het patrimonium in reële waarde);
- Netto resultaat (aandeel Groep) stijgt naar 2,57 euro per aandeel (30/06/10: 1,40 euro) vnl. door lagere minwaarden op de vastgoedportefeuille);
- Netto courant resultaat (aandeel Groep - exclusief IAS 39, IAS 40 en niet-recurrente elementen) bleef stabiel op 2,92 euro per aandeel voor het eerste halfjaar van 2011 (30/06/10: 2,90 euro);
- Bezettingsgraad daalt tot 94,12% (31/12/10: 97,45%) vnl. als gevolg van gedeeltelijke leegstand Fase 1 Canal Logistics;
- Eerste gebruiker voor 7.200 m<sup>2</sup> deel van Fase 1 Canal Logistics.

## BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN PERIODE 01/01/11-30/06/11

### OVERNAME RETAILCONTRACTEN TE NOSSEGEM VAN REDEVCO RETAIL BELGIUM

Midden januari 2011 werd in onderling akkoord een einde gesteld aan de huurovereenkomst met Redevco Retail Belgium. Leasinvest Real Estate verhuurde aan Redevco Retail Belgium een retailpark gelegen te Nossegem, dat onderverhuurd werd aan verschillende belangrijke retailketens zoals o.a. Brico, Leen Bakker, Blokker, Casa en Tony Mertens. Deze handelshuurders

zijn sinds dan rechtstreeks huurders geworden van Leasinvest Real Estate. Er werd hiervoor een vergoeding van 6,8 miljoen euro betaald aan Redevco Retail Belgium. Daardoor ontvangt Leasinvest Real Estate sedert 1 januari 2011, bij gelijkblijvende omstandigheden, meer dan 2 miljoen euro aan jaarlijkse huurinkomsten in plaats van 0,9 miljoen euro voorheen.

### RENOVATIEWERKEN THE CRESCENT NAAR 'GREEN INTELLIGENT BUILDING'

Tegen eind 2011 zal The Crescent volledig omgevormd zijn tot een 'green intelligent building', gebruikt als business center met verschillende faciliteiten (catering, vergaderzalen, enz.). Het objectief is voor dit gebouw een 'BREEAM in use'-certificaat met een 'very good' score te behalen.

Verschiede dienstverleningscontracten werden ondertussen ondertekend. Op basis van de huidige stand van zaken bedroeg de bezettingsgraad 40% eind juni 2011. Een huurgarantievergoeding voor dit gebouw t.w.v. 1,2 miljoen euro werd in mei 2011 ontvangen.

### OPLEVERING NIEUWE WINKEL TE DIEKIRCH

In mei 2011 werd binnen de vooropgestelde timing en het budget de uitbreiding van het retailpark te Diekirch opgeleverd. Het betreft een nieuwbouw van een 1.356 m<sup>2</sup> groot winkelpand, dat voor 12,5 jaar vast verhuurd werd aan de Duitse groep Siemes Schuhcenter. Op dit pand werd een niet-gerealiseerde meerwaarde van 1,2 miljoen euro geboekt in het tweede kwartaal van 2011.



BRIXTON BUSINESS PARK - BRUSSEL (NOSSEGEM)



THE CRESCENT - BRUSSEL (ANDERLECHT)

### **EVOLUTIE WERKZAAMHEDEN BOUW RIJKSARCHIEF BRUGGE**

Het project voor de bouw van het nieuwe Rijksarchief te Brugge gestart eind 2010 verloopt volgens plan. De overname van het project door Leasinvest Real Estate is voorzien eind oktober 2012 na de voorlopige oplevering van het Rijksarchief en de aanvang van het 25 jaar vast huurcontract met de federale overheid, vertegenwoordigd door de Regie der Gebouwen.

### **OPLEVERING BUSINESS CENTER TORENHOF IN MERELBEKE**

De renovatie van de kasteelhoeve Torenhof gelegen te Merelbeke werd gedurende het tweede kwartaal van 2011 beëindigd. Een business center activiteit zal opgestart worden tegen eind 2011.

### **VERHOGING PARTICIPATIE IN RETAIL ESTATES**

In het kader van een kapitaalsverhoging die vastgoedbevak Retail Estates NV op 27/06/11 heeft doorgevoerd naar aanleiding van de partiële splitsing van de NV FUN Belgium heeft Leasinvest Real Estate een deel van deze nieuw gecreëerde aandelen (nl. 81.783 aandelen hetzij 1,41% van het huidige totaal aandelenkapitaal van Retail Estates NV) aangekocht. Deze aankooptransactie werd verricht tegen de emissieprijs waartegen de partiële splitsing gebeurde hetzij 48,91 euro, die bepaald werd aan de hand van de gemiddelde slotkoers van het aandeel Retail Estates gedurende de 30 dagen die de emissie voorafgingen, verminderd met het nettobedrag van het dividend dat door Retail Estates op 5 juli jl. betaalbaar werd gesteld (2,295 euro).

## **BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING PERIODE 01/01/11-30/06/11**

### **OVERNAME AANDELENPARTICIPATIE VAN EXTENSA GROUP NV IN RETAIL ESTATES**

Op 08/07/11 heeft Leasinvest Real Estate de bestaande aandelenparticipatie van Extensa Participations II Sàrl (Extensa) van 173.072 aandelen (3,21%) in Retail Estates NV overgenomen aan een prijs van 48,91 euro per aandeel.

Aangezien Extensa een 100% dochteronderneming van Extensa Group NV is, op haar beurt een 100% dochteronderneming van Ackermans & van Haaren, zijnde de promotor van Leasinvest Real Estate, valt de transactie onder de toepassing van artikel 18 van het vastgoedbevak KB (voorkoming van belangenconflicten).

Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar het persbericht op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be) (beleggers - occasionele communiqués - 'Leasinvest RE neemt participatie van Extensa in Retail Estates over').

Op 09/08/11 werden via de beurs bijkomend 25.966 aandelen in Retail Estates gekocht.

Leasinvest Real Estate bezit samen met haar bestaande participatie en de verschillende hiervoor vermelde aankopen thans een globale participatie van 7,39% in vastgoedbevak Retail Estates NV.



RIJKSARCHIEF - BRUGGE (SALENS ARCHITECTEN)



TORENHOF - MERELBEKE

## **VERLENGING LOGISTIEK HUURCONTRACT IN ANTWERPEN**

In Kontich (Antwerpen) verlengt de huidige huurder het huurcontract voor een logistieke site met bijhorende kantoren van ongeveer 23.700 m<sup>2</sup>. De bestaande huurovereenkomst, die vervalt eind december 2011, werd anticipatief verlengd voor een vaste huurperiode tot eind december 2016. Dit huurcontract maakt 3,04% uit van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen).

## **AFSLUITING EERSTE LOGISTIEK HUURCONTRACT OP FASE 1 VAN CANAL LOGISTICS TE BRUSSEL**

De overeenkomst met Cameleon/Famous Clothes NV op de bestaande Fase 1 van Canal Logistics gelegen in Neder-over-Heembeek (Brussel) betreft de eerste verhuring op deze site voor 7.200 m<sup>2</sup> opslagruimte (met optie tot 10.000 m<sup>2</sup>). Het huurcontract gaat in op 30 september 2011 en werd afgesloten op basis van een vaste 6-9 jaar huurperiode. Cameleon is een belangrijke speler in de privéverkoop van kleding, accessoires en decoratie artikelen in de Benelux, en zal dit gebouw gebruiken als logistiek platform voor de bevoorrading van hun e-commerce activiteiten van België.

De globale Fase 1 van Canal Logistics ([www.canallogistics.be](http://www.canallogistics.be)) aangekocht in maart 2010, waarvan de huurgarantie van de verkoper verviel begin april 2011, maakt 2,88% uit van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen). Het vervallen van deze huurgarantie heeft een neerwaartse impact op de bezettingsgraad die echter gedeeltelijk werd opgevangen door deze eerste verhuring,

die ingaat vanaf 30 september 2011. 25% van het logistiek gedeelte van deze Fase 1 (27.682 m<sup>2</sup>) is daardoor verhuurd of potentieel 36% in de toekomst bij uitoefening van de uitbreidingsmogelijkheid.

Deze eerste verhuring op Fase 1 van Canal Logistics kort na het vervallen van de huurgarantie bewijst de aantrekkelijkheid van deze logistieke site eveneens voor andere toekomstige gebruikers.

## **VOORLOPIGE OPLEVERING FASE 2 VAN CANAL LOGISTICS**

De bouwwerkzaamheden voor Fase 2 van het logistiek gebouw met een oppervlakte van afgerond 20.640 m<sup>2</sup> opslagruimte en 2.500 m<sup>2</sup> kantoren werden begin juli 2011 beëindigd. Er werden met de ontwikkelaar in 2007 concrete afspraken gemaakt i.v.m. de voorlopige oplevering en de closing van deze Fase 2, die voorzien wordt tegen eind augustus 2011. Er werd een huurgarantie van 11 1/2 maanden (idem als voor Fase 1) overeengekomen met de ontwikkelaar.

Canal Logistics is een nieuw state-of-the-art logistiek centrum centraal gelegen aan het Zeekanaal Brussel-Schelde en slechts 10 minuten verwijderd van het stadcentrum van Brussel en de luchthaven van Zaventem. De 2 fases omvatten in totaal 48.340 m<sup>2</sup> logistieke opslag en 2.500 m<sup>2</sup> kantoren.



CANAL LOGISTICS - BRUSSEL

---

## CORPORATE GOVERNANCE

### BENOEMING VAN 3 NIEUWE ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS OP HET NIVEAU VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

Op het niveau van de statutaire zaakvoerder van Leasinvest Real Estate, m.n. Leasinvest Real Estate Management NV, werden op 16/05/11 drie nieuwe onafhankelijke bestuurders benoemd, die voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen:

- ◆ **Michel Eeckhout**, CEO van Delhaize België en Luxemburg
- ◆ **Mark Leysen**, CEO van Vanbreda Risk & Benefits
- ◆ **Starboard bvba**, vertegenwoordigd door **Eric Van Dyck**, CEO van Redevco Retail Belgium

Deze drie bestuurders vervangen 3 van de 4 onafhankelijke bestuurders, wiens mandaat in juni 2011 de wettelijke maximumtermijn van 12 jaar bereikte, m.n. dhr Bernard de Gerlache de Gomery, dhr Marc Van Heddeghem en dhr Eric De Keuleneer.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder is aldus als volgt samengesteld:

- ◆ **Luc Bertrand**, voorzitter
- ◆ **Jan Suykens**
- ◆ **Jean-Louis Appelmans**, afgevaardigd bestuurder
- ◆ **Kris Verhellen**
- ◆ **Consuco NV**, met als vaste vertegenwoordiger **Alfred Bouckaert**
- ◆ **SiriusConsult BVBA**, met als vaste vertegenwoordiger **Thierry Rousselle**
- ◆ **Guy van Wymersch-Moons**
- ◆ **Christophe Desimpel**, onafhankelijk bestuurder
- ◆ **Michel Eeckhout**, onafhankelijk bestuurder
- ◆ **Mark Leysen**, onafhankelijk bestuurder
- ◆ **Starboard BVBA**, met als vaste vertegenwoordiger **Eric Van Dyck**, onafhankelijk bestuurder

Hun mandaat zal eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die gehouden zal worden in het jaar 2014.

## STATUTENWIJZIGINGEN

De buitengewone algemene vergadering van 16/05/11 heeft alle voorgestelde wijzigingen van de statuten goedgekeurd, met inbegrip van deze om de statuten aan te passen aan (a) het nieuw Koninklijk Besluit m.b.t. vastgoedbevaks d.d. 07/12/10 (het 'vastgoedbevaks-KB') en (b) de nieuwe wetgeving betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders in genoteerde vennootschappen (de 'wet aandeelhoudersrechten'), alsook enkele andere statutenwijzigingen.

De nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten is beschikbaar op de website van de vennootschap [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

### KENNISGEVINGDREMPEL VAN 3% VOOR TRANSPARANTIEMELDINGEN

In overeenstemming met artikel 18 §1 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in beursgenoteerde bedrijven, wordt meegedeeld dat de buitengewone algemene vergadering een bijkomende kennisgevingdrempel heeft ingevoerd voor transparantiemeldingen van 3%, naast de al in de statuten opgenomen wettelijke drempels van 5% en veelvoud van 5%.

## OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN

In de periode 01/01/11-30/06/11 hebben geen transacties met verboden partijen plaatsgevonden, die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Leasinvest Real Estate.

Voor de toelichting over de transactie in Retail Estates-aandelen met Extensa Participations II Sàrl wordt verwezen naar het bericht op de website [www.leasinvest.be](http://www.leasinvest.be).

## 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 01/01/11-30/06/11 geen eigen aandelen ingekocht. Op geconsolideerde basis heeft Leasinvest Real Estate op datum van 30/06/11 16.538 eigen aandelen in portefeuille (idem 31/12/10). Deze hebben een boekwaarde van in totaal 1.045.928 euro, met een pari-waarde per aandeel van 10,99 euro.

## VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR

De belangrijke desinvesteringen in 2010 die voornamelijk niet gecompenseerd werden door bijkomende investeringen hebben een negatief effect op de huuromzet en het netto courant resultaat voor 2011. Desondanks verwacht de Raad van Bestuur het dividend 2011 in lijn met 2010 te kunnen handhaven.



MOTSTRAAT - MECHELEN

# Kerncijfers

## VASTGOEDPATRIMONIUM <sup>(1)</sup>

	30/06/11	31/12/10
Reële waarde (1.000 euro) <sup>(2)/(4)</sup>	503.718	494.203
Investeringswaarde (1.000 euro) <sup>(3)/(4)</sup>	516.730	506.550
Huurrendement op basis van reële waarde <sup>(5)</sup>	7,33%	7,41%
Huurrendement op basis van investeringswaarde <sup>(5)</sup>	7,15%	7,22%
Bezettingsgraad <sup>(5)/(6)</sup>	94,12%	97,45%

- (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 / Winsinger 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.



MOTSTRAAT - MECHELEN



## KERNRESULTATEN

(in 1.000 euro)	30/06/11	30/06/10
Huurinkomsten	19.069	19.982
Operationeel resultaat <sup>(1)</sup>	13.302	10.233
Netto courant resultaat, aandeel groep <sup>(2)</sup>	11.650	11.571
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	-2.450	-6.300
Netto resultaat, aandeel groep	10.255	5.601
Netto cashflow, aandeel groep <sup>(3)</sup>	11.203	11.918

## KERNRESULTATEN PER AANDEEL <sup>(4)</sup>

(in euro)	30/06/11	30/06/10
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	4,77	5,00
Operationeel resultaat <sup>(1)</sup>	3,33	2,56
Netto courant resultaat, aandeel groep <sup>(2)</sup>	2,92	2,90
Resultaat op de portefeuille, aandeel groep	-0,61	-1,58
Netto resultaat, aandeel groep	2,57	1,40
Netto cashflow, aandeel groep <sup>(3)</sup>	2,80	2,98

- (1) Netto resultaat zonder financieel resultaat en belastingen.
- (2) Netto resultaat min resultaat op de portefeuille, min de variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen en min niet-recurrente elementen.
- (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 30/06/11 en 30/06/10 had Leasinvest Real Estate, op geconsolideerde basis, in totaal 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij 0,41%.

## ALGEMENE INFORMATIE

	30/06/11	31/12/10
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 euro)		
- op basis van reële waarde	67,74	68,92
- op basis van investeringswaarde	71,00	72,08
Schuldgraad KB 07/12/10 (%)	46,72%	44,13%

# Vastgoedverslag



## VASTGOEDMARKT OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2011<sup>1</sup>

### KANTORENMARKT IN LUXEMBURG

De eerste helft van 2011 was globaal genomen veel beter dan dezelfde periode in 2010. Dit bewijst dat de markt enigszins aantrekt. Na een stabiel 1<sup>e</sup> kwartaal was het 2<sup>e</sup> kwartaal 2011 voor de kantorenmarkt in het Groothertogdom Luxemburg aanzienlijk beter.

De huuropname van kantoren in Luxemburg over de eerste zes maanden van 2011 steeg met 42% t.o.v. dezelfde periode verleden jaar en bedroeg 75.334 m<sup>2</sup> (30/06/10: 53.000 m<sup>2</sup>), waarin het 2<sup>e</sup> kwartaal dubbel zoveel opname van kantoren kende dan in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011. De 'prime rents' bedroegen voor top liggingen (bv. CBD) 40 euro/m<sup>2</sup>/maand en waren stabiel voor de rest van het land. De leegstandsgraad verbeterde tot 6,3% eind 2<sup>e</sup> kwartaal 2011 (30/06/10: > 7%) met maar 5% in de CBD en in Kirchberg.

De investeringsmarkt voor de eerste helft 2011 verdrievoudigde t.o.v. verleden jaar en bedroeg 112 miljoen euro (30/06/10: < 40 miljoen euro).



### KANTORENMARKT IN BELGIË

De huuropname van kantoren in Brussel over de eerste zes maanden van 2011 was meer dan de helft lager t.o.v. dezelfde periode van verleden jaar en bedroeg ongeveer 113.600 m<sup>2</sup> (30/06/10: 245.000 m<sup>2</sup>). De 'prime rents' waren vrij stabiel en varieerden tussen 275 euro/m<sup>2</sup>/jaar en 295 euro/m<sup>2</sup>/jaar. De leegstandsgraad is licht gedaald tot 11,3% t.o.v. 12% in dezelfde periode van verleden jaar.

De investeringsmarkt bedroeg 421 miljoen euro en is gestegen met 67% t.o.v. de eerste helft van 2010. Dit bewijst dat de markt voor kwalitatieve producten herneemt, maar de investeringsniveaus van voor de economische crisis worden nog niet gehaald.

### LOGISTIEKE & SEMI-INDUSTRIËLE MARKT IN BELGIË

De huuropname van logistiek vastgoed heeft zich gedurende het 1<sup>e</sup> kwartaal 2011 hervat. De evolutie van deze verhuuringsmarkt loopt voor op de evolutie van de verhuuringsmarkt van kantoren die nog steeds bedrukt is. Deze verbeterde tendens wordt tevens bewezen door o.a. enkele belangrijke huurtransacties van Leasinvest Real Estate afgerond begin juli 2011 in haar logistieke site in Antwerpen en een eerste verhuring in Fase 1 van Canal Logistics.

Prime rents bedragen ongeveer 50 euro/m<sup>2</sup>/jaar en zijn vrij stabiel gebleven.

De investeringsmarkt voor logistiek vastgoed blijft zwak en erg laag t.o.v. de periode van voor de financiële crisis.

<sup>1</sup> Bronnen: Property Partners Research Q1 & Q2 2011 (Luxemburg), BNP Paribas Real Estate City Report Brussels Office H1 2011 & Cushman & Wakefield.

## SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### INDELING VOLGENS GEOGRAFISCHE LIGGING

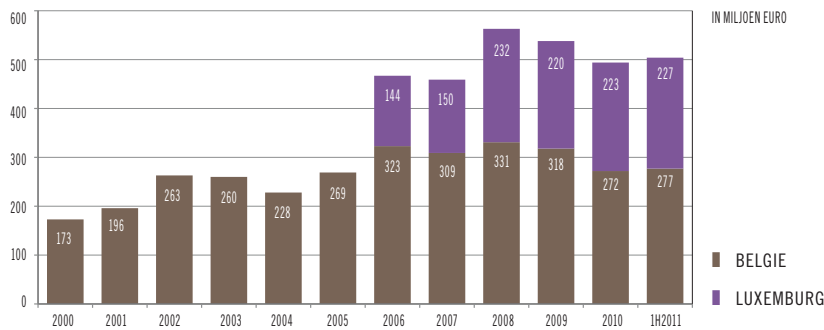
	Reële waarde (miljoen euro)	Investerings- waarde (miljoen euro)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (miljoen euro)/ jaar	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huurrendement obv investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
België	270,94	278,00	53,8%	20,60	7,60	7,41	89,34
Groothertogdom Luxemburg	226,52	232,31	45,0%	15,88	7,01	6,84	99,00
<b>Gebouwen in exploitatie</b>	<b>497,46</b>	<b>510,31</b>	<b>98,8%</b>	<b>36,48</b>	<b>7,33</b>	<b>7,15</b>	<b>94,12</b>
Projecten België	6,26	6,42	1,2%				
Projecten Luxemburg	0,00	0,00	0,0%				
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>503,72</b>	<b>516,73</b>	<b>100%</b>				

### INDELING VOLGENS TYPE VASTGOED

	Reële waarde (miljoen euro)	Investerings- waarde (miljoen euro)	Aandeel in de portefeuille (%) obv reële waarde	Contractuele huur (miljoen euro)/ jaar	Huurrendement obv reële waarde (%)	Huurrendement obv investerings- waarde (%)	Bezettings- graad (%)
<b>Kantoren</b>							
Kantoren Brussel	102,21	104,77	20,3	8,23	8,05	7,86	94,0
Kantoren rest van België	40,15	41,15	8,0	2,93	7,30	7,12	100,0
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	138,41	142,00	27,5	9,37	6,77	6,60	98,0
<b>Totaal kantoren</b>	<b>280,77</b>	<b>287,92</b>	<b>55,8</b>	<b>20,53</b>	<b>7,31</b>	<b>7,13</b>	<b>97,0</b>
<b>Logistiek/Semi-industrieel</b>							
Logistiek/Semi-industrieel België	97,44	100,15	19,3	7,40	7,59	7,39	84,0
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	20,28	20,79	4,0	1,44	7,10	6,93	100,0
<b>Totaal Logistiek/Semi-industrieel</b>	<b>117,72</b>	<b>120,94</b>	<b>23,3</b>	<b>8,84</b>	<b>7,51</b>	<b>7,31</b>	<b>96,1</b>
<b>Retail</b>							
Retail België	31,15	31,93	6,2	2,04	6,55	6,39	100,0
Retail Groothertogdom Luxemburg	67,82	69,52	13,5	5,06	7,46	7,28	100,0
<b>Totaal retail</b>	<b>98,97</b>	<b>101,45</b>	<b>19,7</b>	<b>7,10</b>	<b>7,17</b>	<b>7,00</b>	<b>100,0</b>
<b>Gebouwen in exploitatie</b>	<b>497,46</b>	<b>510,31</b>	<b>98,8</b>	<b>36,48</b>	<b>7,33</b>	<b>7,15</b>	<b>94,1</b>
Projecten België	6,26	6,42	1,2				
Projecten Groothertogdom Luxemburg	0,00	0,00	0,0				
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>503,72 <sup>(1)</sup></b>	<b>516,73</b>	<b>100</b>				

(1) Het verschil met de reële waarde zoals opgenomen in het schattingsverslag van expert Cushman & Wakefield (503,83 miljoen euro) vindt o.a. zijn oorsprong in een verschillende berekening van de forfaitaire mutatiekosten van het gebouw te Vorst, Lusambostraat. De schatter heeft 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 op pagina 84 van het Jaarlijks financieel verslag 2010).

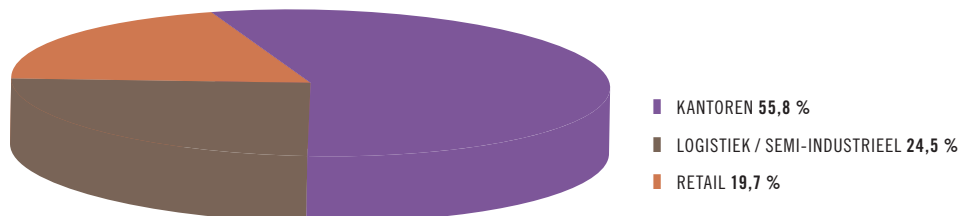
## EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE O.B.V. DE REËLE WAARDE



De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) is gestegen tot 504 miljoen euro op 30/06/11 ten opzichte van 494 miljoen euro op 31/12/10. De waardestijging van de Belgische portefeuille van 272 miljoen euro (31/12/10) naar 277 miljoen euro is vnl. het gevolg van de overname van de retailcontracten van Redevco Retail Belgium betreffende het retailpark gelegen te Nossegem enerzijds en de afwaardering van de waarde van de gebouwen door de onafhankelijke vastgoeddeskundige anderzijds. De reële waarde van de Luxemburgse portefeuille is op 30/06/11 eveneens verhoogd van 223 miljoen euro op 31/12/10 tot 227 miljoen euro op 30/06/11 vnl. als gevolg van de toevoeging van de winkel in Diekirch. België en Luxemburg vertegenwoordigen respectievelijk 55% en 45% van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen).

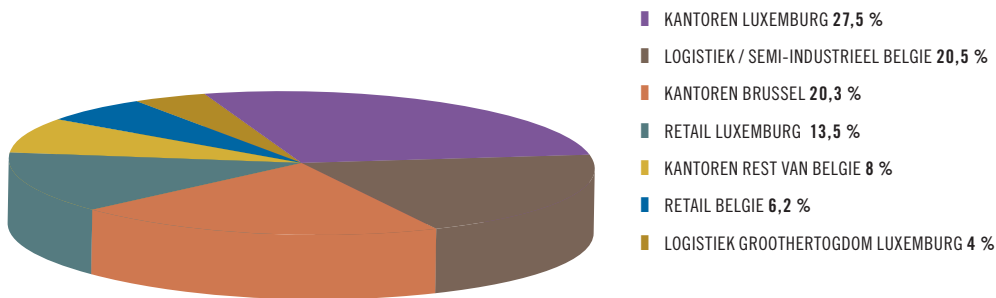
## ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### AARD VAN DE ACTIVA



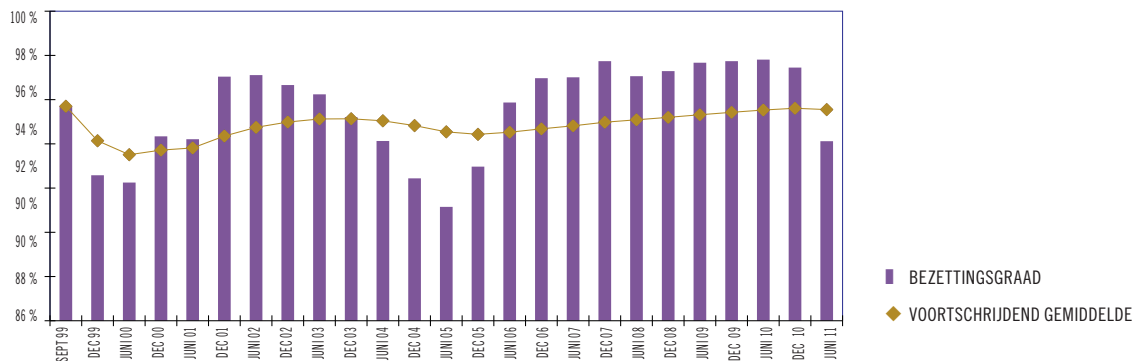
De vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen) van Leasinvest Real Estate (op basis van de reële waarde) kent een evenwichtige spreiding naar type vastgoed. De belangrijkheid van kantoren in de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bedraagt 55,8%, gevolgd door 24,5% logistiek en 19,7% retail.

## SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE



Door de verkoop van kantoren in België in 2010 is het kantorengedeelte in het Groothertogdom Luxemburg met 27,5% of 138,4 miljoen euro de grootste deelmarkt geworden van de totale portefeuille. De logistieke gebouwen in België (inclusief projectontwikkelingen) komen op de 2<sup>e</sup> plaats met 103,7 miljoen euro (20,5% van de portefeuille), gevolgd door het deel kantoren te Brussel voor 102,2 miljoen euro of 20,3% van de totale portefeuille. De retail in het Groothertogdom Luxemburg komt op de vierde plaats met 13,5% of 67,8 miljoen euro.

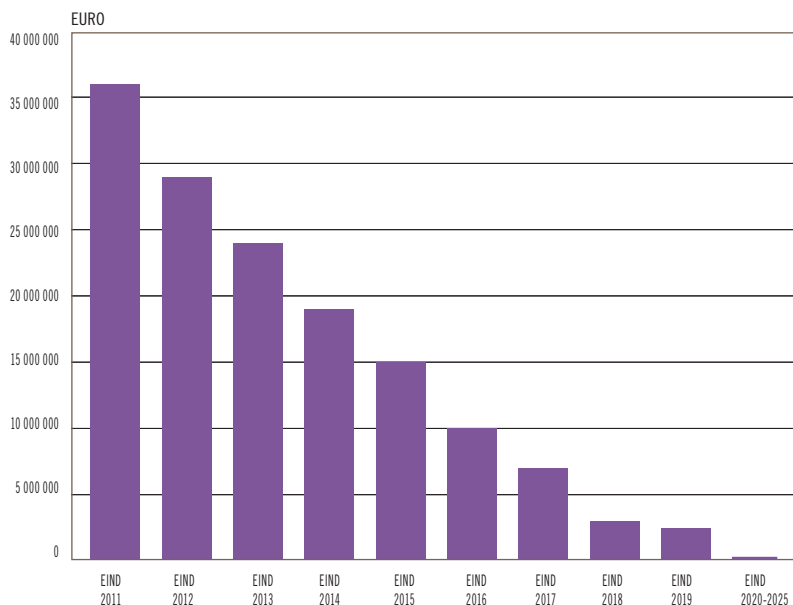
## BEZETTINGSGRAAD



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

De bezettingsgraad op 30/06/11 bedroeg 94,12% (97,45% op 31/12/10). De lagere bezettingsgraad is vnl. het gevolg van de gedeeltelijke leegstand van Fase 1 Canal Logistics.

## RESTERENDE LOOPTIJD EN CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN



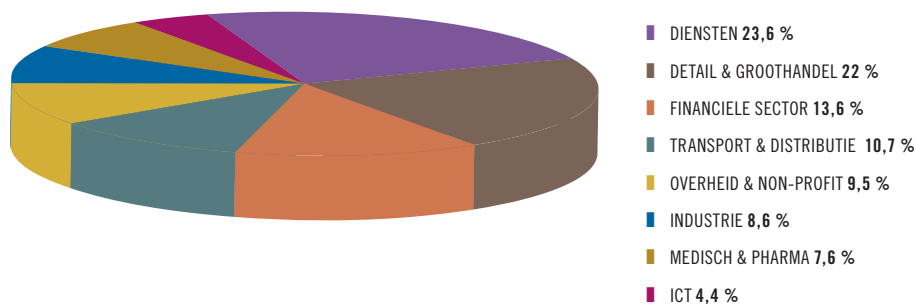
De grafiek is opgesteld op basis van de eerste opzegmogelijkheid van de huidige huurcontracten op basis van de contractuele huur. 49,1% van de contractuele huur op jaarbasis vervalt binnen 3 jaar.

In 2011 verviel 4,6 miljoen euro waarvan tot op heden 48% werd verlengd en 52% heeft opgezegd. Voor deze opgezegde of leegstaande gebouwen worden er contacten gelegd om nieuwe huurders aan te trekken. De voornaamste redenen zijn de leegstand van Fase 1 Canal Logistics vanaf 04/2011 en de verwachte gedeeltelijke leegstand in The Crescent.

Er zijn belangrijke opzegmogelijkheden in 2012 nl. 17,1%, 11,6% in 2013 en 11,5% in 2014.

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 (31/12/10: 3,9 jaar).

## TYPE HUURDERS



De portefeuille van Leasinvest Real Estate is eerder gericht naar de bedrijvensector dan naar de publieke sector.

De voornaamste sectoren van de portefeuille zijn: diensten (24%), detail & groothandel (22%), financiële sector (14%), transport/distributie (11%), overheid/non-profit (10%) en industrie (9%). In het Groothertogdom Luxemburg maakt de financiële sector 90% van onze portefeuille uit.

## SCHATTINGSVERSLAG<sup>1</sup>

### ACTUALISATIE OP 30 JUNI 2011 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 2011 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 en Tongeren) en het Groothertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 6,10% (respectievelijk 8,97% en 4,34% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad<sup>2</sup> van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 94,12% (respectievelijk 89,34% en 99,00% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).
4. Twee eigendommen werden in Q2 2011 opgeleverd. Het betreft ten eerste de renovatie van het Torenhof van 1.565 m<sup>2</sup> en 40 parkeerplaatsen naast het Axxes

Business Park te Merelbeke. Dit is voorzien om uitgebouwd te worden tot een business center en de geschatte netto marktwaarde bedraagt 2.880.000 euro. Ten tweede was er het Siemes Schuhcenter, een baanwinkel van 1.356 m<sup>2</sup> te Diekirch in Luxemburg (naast de Bâtiself) waarvan de geschatte netto waarde 3.170.000 euro bedraagt.

5. In Q1 2011 werd Redevco, die een lopend contract had tot 2018, uitgekocht uit het Brixton Business Park unit 4/5/6. Dit betrof een historische regeling waarbij Redevco in ruil voor de herontwikkeling van de site een lage markthuur diende te betalen tot en met april 2018 en dan ter compensatie zelf een marge kon nemen op de verdere onderverhuur aan andere partijen.  
Alle lopende contracten die Redevco met de zittende onderhuurders had zijn integraal overgenomen door Leasinvest Real Estate.

Wij hebben op 30 juni 2011 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 516.730.000 euro (vijfhonderd zestien miljoen zeventienhonderd dertigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van 284.420.000 euro en 232.310.000 euro voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van 503.830.000 euro (vijfhonderd en drie miljoen achthonderd dertigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van 277.330.000 euro en 226.500.000 euro 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 7,15% (respectievelijk 7,41% en 6,84% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,33% (respectievelijk 7,60% en 7,01% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

<sup>2</sup> 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

## VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST & VERLIESREKENING

(in 1.000 euro)	Bijlage	30/06/11	30/06/10
(+) Huurinkomsten		19.069	19.982
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren			
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		26	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>2</b>	<b>19.095</b>	<b>19.982</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten		13	210
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.438	1.873
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		-4	-79
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.438	-1.873
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-142	-9
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>18.962</b>	<b>20.105</b>
(-) Technische kosten		-458	-665
(-) Commerciële kosten		-180	-364
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-249	-196
(-) Beheerskosten vastgoed		-1.349	-1.431
(-) Andere vastgoedkosten		-108	-108
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.344</b>	<b>-2.763</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>16.618</b>	<b>17.342</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap		-767	-873
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten		-99	64
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>15.752</b>	<b>16.533</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-2.450	-6.300
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>13.302</b>	<b>10.233</b>
(+) Financiële opbrengsten		2.353	192
(-) Interestkosten		-3.849	-4.137
(-) Andere financiële kosten		-1.416	-1.063
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-2.912</b>	<b>-5.008</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>10.390</b>	<b>5.225</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting		-133	-93
(+/-) Exittaks		0	470
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-133</b>	<b>377</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>10.257</b>	<b>5.602</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		2	1
Aandeelhouders van de groep		10.255	5.601



## RESULTAAT PER AANDEEL

(in euro)	30/06/11	30/06/10
Winst per aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	2,57	1,40
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep <sup>(1)</sup>	2,57	1,40

(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 30/06/11, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie. De principes en methodes zijn ongewijzigd ten opzichte van de jaarrekening afgesloten op 31/12/10.

De geconsolideerde resultaten voor het eerste halfjaar eindigend op 30/06/11 werden conform IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' opgesteld.

### TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De **huuropbrengsten** (19,1 miljoen euro) ondergingen een daling van 4,6% ten opzichte van 30/06/10 (20 miljoen euro) als gevolg van de in H2 2010 gerealiseerde desinvesteringen in Axxes Business Park en Louizalaan 250. Eind mei 2011 werd een vergoeding ter waarde van 1,2 miljoen euro ontvangen in het kader van het gebouw ex-L'Oréal/The Crescent. De lagere bezettingsgraad bedroeg 94,12% (30/06/10: 97,81%) vnl. als gevolg van de leegstand van Fase 1 van Canal Logistics. Deze laatste site vertegenwoordigt 2,88% van de vastgoedportefeuille (inclusief projectontwikkelingen). Door de recente eerste verhuring aan Cameleon/Famous Clothes NV zou vanaf 30 september 2011 de bezettingsgraad op de Fase 1 licht dienen te stijgen gezien 25% van het logistiek gedeelte van de Fase 1 (27.682 m<sup>2</sup>) verhuurd zal zijn of 36% in de toekomst, bij uitoefening van de uitbreidingsmogelijkheid.

De **vastgoedkosten** daalden van 2,8 miljoen euro op 30/06/10 naar 2,3 miljoen euro op 30/06/11 als gevolg van lagere commerciële en technische kosten.

In de rubriek **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** wordt een lagere niet-gerealiseerde minwaarde opgetekend van

-2,5 miljoen euro ten opzichte van -6,3 miljoen euro op 30/06/10. Deze minwaarde is o.a. het gevolg van geactiveerde renovatiekosten voor het business center The Crescent in Anderlecht (1,4 miljoen euro), die maar gedeeltelijk gecompenseerd werd door een niet-gerealiseerde meerwaarde van 1,2 miljoen euro op de oplevering van de winkel te Diekirch (Luxemburg) in Q2 2011.

Door de stijgende markttrente kende de reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen (conform IAS 39) een positieve variatie van 1,7 miljoen euro per 30/06/11, die vevat zit in de rubriek **financiële opbrengsten**. Een jaar eerder was dat nog een negatieve variatie van -0,6 miljoen euro (vervat in de rubriek andere financiële kosten). Abstractie makend van IAS 39 is het (negatief) **financieel resultaat** gestegen van -4,4 miljoen euro tot -4,6 miljoen euro als gevolg van betaalde premies voor nieuwe indekkingen (0,8 miljoen euro) en hogere commitment fees (0,1 miljoen euro) wegens een lagere aanwending van de beschikbare kredieten. De gemiddelde financieringskost (excl. IAS 39 en premies indekkingen en incl. bankmarges) op 30/06/11 is gestegen tot 3,79% t.o.v. 3,36% op 30/06/10.

Het **netto resultaat, aandeel groep**, eindigde op 10,3 miljoen euro (hetzij 2,57 euro per aandeel<sup>1</sup>) tegenover 5,6 miljoen euro (hetzij 1,4 euro per aandeel op 30/06/10). De betere prestaties ten opzichte van 30/06/10 zijn in belangrijke mate een gevolg van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (3,85 miljoen euro beter) en de variatie in de reële waarde van de niet-effectieve indekkingsinstrumenten (2,2 miljoen euro beter).

Het **netto courant resultaat, aandeel groep**, zijnde het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat, de variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen en de niet-recurrente elementen, bleef stabiel op 11,7 miljoen euro, hetzij 2,92 euro per aandeel, tegen 11,6 miljoen euro, hetzij 2,90 euro per aandeel, op 30/06/10.

<sup>1</sup> Alle resultaatgegevens per aandeel worden berekend op basis van het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in 1.000 euro)	Bijlage	30/06/11	31/12/10
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>511.321</b>	<b>498.839</b>
Immateriële vaste activa		3	4
Vastgoedbeleggingen, incl. projectontwikkelingen	3	503.718	494.203
Andere materiële vaste activa		1.155	25
Financiële vaste activa		6.445	4.607
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>19.965</b>	<b>15.136</b>
Activa bestemd voor verkoop	3	0	0
Financiële vlottende activa		10.180	5.435
Handelsvorderingen		6.574	5.685
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		758	960
Kas en kasequivalenten		2.067	2.840
Overlopende rekeningen		386	216
<b>TOTAAL ACTIEF</b>		<b>531.286</b>	<b>513.975</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>cfr. mutatieoverzicht</b>	<b>270.717</b>	<b>275.411</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE</b>			
<b>AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>270.712</b>	<b>275.408</b>
Kapitaal		44.128	44.128
Uitgiftepremies		70.622	70.622
Ingekochte eigen aandelen (-)		-1.046	-1.046
Reserves		152.710	154.829
Resultaat		10.255	14.266
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-7.246	-7.246
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		1.289	-145
op financiële activa beschikbaar voor verkoop		1.257	497
op indekkingsinstrumenten		32	-642
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>		<b>5</b>	<b>3</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>260.569</b>	<b>238.564</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>186.465</b>	<b>142.360</b>
Voorzieningen			
Langlopende financiële schulden		182.766	138.000
Andere langlopende financiële verplichtingen		3.699	3.986
Andere langlopende verplichtingen			374
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>74.104</b>	<b>96.204</b>
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden		56.825	81.837
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		6.161	4.517
Andere kortlopende verplichtingen		2.442	2.091
Overlopende rekeningen		8.676	7.759
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>531.286</b>	<b>513.975</b>

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Ten opzichte van het einde van het vorige boekjaar zijn de **vastgoedbeleggingen** (inclusief projectontwikkelingen) toegenomen van 494,2 miljoen euro tot 503,7 miljoen euro. Midden januari 2011 werd in onderling akkoord een einde gesteld aan de huurovereenkomst met Redevco Retail Belgium, waardoor Leasinvest Real Estate nu rechtstreeks verhuurt in het retailpark te Nossegem. Er werd een vergoeding van 6,8 miljoen euro betaald. Het bruto huurrendement daalde tot 7,33% (31/12/10: 7,41%) als gevolg van de leegstand van Fase 1 Canal Logistics.

De **financiële vlottende activa** zijn gestegen van 5,4 miljoen euro naar 10,2 miljoen euro als gevolg van de overname eind juni 2011 van nieuw gecreëerde aandelen Retail Estates NV t.w.v. 4 miljoen euro in het kader van de partiële splitsing van FUN Belgium NV.

Het **eigen vermogen, aandeel groep** (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) bedraagt 270,7 miljoen euro, hetzij 67,74 euro per aandeel op het einde van het 1<sup>e</sup> semester van 2011 tegenover 262.1 miljoen euro, hetzij 65,60 euro per aandeel op 30/06/10.

De **schuldgraad** (berekend conform het KB van 07/12/10) is in beperkte mate toegenomen van 44,13% op 31/12/10 tot 46,72% op 30/06/11.

## NETTO-ACTIEF PER AANDEEL

(in euro)	30/06/11	30/06/10
Netto-actief per aandeel (reële waarde)	67,74	65,60
Netto-actief per aandeel (investeringswaarde)	71,00	69,21

## MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in 1.000 euro)	Kapitaal	Uitgifte-premie	Ingekochte eigen aandelen (-)	Reserves + Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederonderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
<b>Balans op 31 december 2009</b>	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
Resultaat 1 <sup>e</sup> semester 2010 (6 maanden)				5.601	-641	-1.746	3.214		3.214
<b>Balans op 30 juni 2010</b>	44.128	70.622	-1.046	160.429	-8.770	-3.212	262.152	-6	262.146
Resultaat 2 <sup>e</sup> semester 2010 (6 maanden)				8.665	1.524	3.067	13.256	9	13.265
<b>Balans op 31 december 2010</b>	44.128	70.622	-1.046	169.095	-7.246	-145	275.408	3	275.411
Uitkering dividend boekjaar 2010				-16.385			-16.385		-16.385
Resultaat 1 <sup>e</sup> semester 2011 (6 maanden)				10.255	0	1.434	11.689	2	11.691
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2011</b>	44.128	70.622	-1.046	162.965	-7.246	1.289	270.712	5	270.717

## STAAT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

(in 1.000 euro)	30/06/11	30/06/10
<b>Netto resultaat</b>	<b>10.257</b>	<b>5.601</b>
<b>Andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>		
Variatie in geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische		
- vervreemding van vastgoedbeleggingen		
- acquisitie van vastgoedbeleggingen		-641
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.434	-1.746
<b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>11.691</b>	<b>3.214</b>

## GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

(in 1.000 euro)	30/06/2011	30/06/2010
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>2.840</b>	<b>2.767</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>8.720</b>	<b>7.817</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>10.257</b>	<b>5.601</b>
<b>Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet-operationele elementen</b>	<b>948</b>	<b>6.318</b>
<i>Afschrijvingen en waardeverminderingen</i>	<i>7</i>	<i>4</i>
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	33	4
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	-26	0
<i>Andere niet-kas elementen</i>	<i>941</i>	<i>6.314</i>
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	2.450	6.300
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)	0	-53
- Spreiding van gratuïteiten (+/-)	144	-495
- Variatie in de reële waarde van indekkingsinstrumenten (+/-)	-1.653	562
- Overige transacties van niet courante aard	0	0
<i>Niet-operationele elementen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>	<b>-2.485</b>	<b>-4.102</b>
<i>Beweging van de activa:</i>	<i>-5.023</i>	<i>-1.926</i>
- Financieel vlottende activa	-4.232	-1.422
- Handelsvorderingen	-863	-642
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	242	129
- Overlopende rekeningen	-170	9
<i>Beweging van verplichtingen:</i>	<i>2.538</i>	<i>-2.176</i>
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.269	-2.033
- Andere kortlopende verplichtingen	350	-105
- Overlopende rekeningen	919	-38
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>12.862</b>	
<b>Investerings</b>		<b>-2.588</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-12.005	-1.058
Projectontwikkelingen	-104	-85
Andere (im)materiële vaste activa	-1.163	-3
Financiële vaste activa	0	-1.538
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	0	86
<b>Desinvesteringen</b>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
Projectontwikkelingen		
Financiële vaste activa	410	10
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.369</b>	<b>-5.713</b>
<i>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</i>		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	19.754	10.272
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0
<i>Verandering in andere verplichtingen</i>		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
<i>Verandering in eigen vermogen</i>		
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	0
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	0	0
Dividend van het vorige boekjaar	-16.385	-15.985
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE</b>	<b>2.067</b>	<b>2.283</b>

## BIJLAGE 1: GEOGRAFISCHE SEGMENTATIE

### VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST & VERLIESREKENING

(in 1.000 euro)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10
(+) Huurinkomsten	11.363	12.397	7.706	7.585			19.069	19.982
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren								
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	26						26	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>11.389</b>	<b>12.397</b>	<b>7.706</b>	<b>7.585</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.095</b>	<b>19.982</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	13	22		188			13	210
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.399	1.820	39	53			1.438	1.873
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-4	-79					-4	-79
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.399	-1.820	-39	-53			-1.438	-1.873
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-110	52	-32	-60			-142	-8
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>11.288</b>	<b>12.392</b>	<b>7.674</b>	<b>7.713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.962</b>	<b>20.105</b>
(-) Technische kosten	-354	-598	-104	-67			-458	-665
(-) Commerciële kosten	-115	-304	-65	-60			-180	-364
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-222	-192	-27	-4			-249	-196
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.275 <sup>(1)</sup>	-1.365	-74	-66			-1.349	-1.431
(-) Andere vastgoedkosten	-69	-57	-39	-50			-108	-107
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-2.035</b>	<b>-2.516</b>	<b>-309</b>	<b>-247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.344</b>	<b>-2.763</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.253</b>	<b>9.876</b>	<b>7.365</b>	<b>7.466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.618</b>	<b>17.342</b>
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-567	-653	-200	-220			-767	-873
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-98	65	-1	-1			-99	64
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>8.588</b>	<b>9.288</b>	<b>7.164</b>	<b>7.245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.752</b>	<b>16.533</b>
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen							0	
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.021	-6.888	2.571	588			-2.450	-6.300
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3.567</b>	<b>2.400</b>	<b>9.735</b>	<b>7.833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.302</b>	<b>10.233</b>
(+) Financiële opbrengsten					2.353	192	2.353	192
(-) Interestkosten					-3.849	-4.137	-3.849	-4.137
(-) Andere financiële kosten					-1.416	-1.063	-1.416	-1.063
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.912</b>	<b>-5.008</b>	<b>-2.912</b>	<b>-5.008</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>3.567</b>	<b>2.400</b>	<b>9.735</b>	<b>7.833</b>	<b>-2.912</b>	<b>-5.008</b>	<b>10.390</b>	<b>5.225</b>
(+/-) Vennootschapsbelasting					-133	-93	-133	-93
(+/-) Exit taks					0	470	0	470
<b>BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-133</b>	<b>377</b>	<b>-133</b>	<b>377</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>3.567</b>	<b>2.400</b>	<b>9.735</b>	<b>7.833</b>	<b>-3.045</b>	<b>-4.631</b>	<b>10.257</b>	<b>5.602</b>
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							2	1
Aandeelhouders van de groep							10.255	5.601

(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 2011 (1,1 miljoen euro) heeft 0,5 miljoen euro betrekking op de Luxemburgse portefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

## VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in 1.000 euro)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10
<b>ACTIVA</b>								
Immateriële vaste activa	3	4					3	4
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	277.201	271.537	226.517	222.666			503.718	494.203
Activa bestemd voor verkoop	0			0			0	0
Overige activa	24.897	17.010	2.668	2.758			27.565	19.768
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>302.101</b>	<b>288.551</b>	<b>229.185</b>	<b>225.424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>531.286</b>	<b>513.975</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>								
Langlopende financiële schulden					182.766	138.000	182.766	138.000
Kortlopende financiële schulden					56.825	81.837	56.825	81.837
Overige verplichtingen	13.520	10.654	2.647	3.183	4.811	4.890	20.978	18.727
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>	<b>13.520</b>	<b>10.654</b>	<b>2.647</b>	<b>3.183</b>	<b>244.402</b>	<b>224.727</b>	<b>260.569</b>	<b>238.564</b>

## VOORNAAMSTE KERNCIJFERS

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 euro)	België		Luxemburg		TOTAAL	
	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10
<b>VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>						
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	277.201	337.962	226.517	220.992	503.718	558.954
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	284.420	346.720	232.310	226.650	516.730	573.370
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,43%	7,85%	7,01%	6,89%	7,24%	7,57%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,24%	7,66%	6,84%	6,71%	7,06%	7,38%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	262.742	294.390	87.317	85.961	350.059	380.351
Bezettingsgraad	89,34%	96,52%	99,00%	98,75%	94,12%	97,81%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	4,0	3,5	4,0	4,4	3,9	3,9

## 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 euro)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10
Huurinkomsten	10.014	12.309	3.981	4.334	3.487	2.767	17.482	19.410
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	280.771	342.688	123.972	128.071	98.975	88.195	503.718	558.954
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	287.920	351.560	127.360	131.410	101.450	90.400	516.730	573.370
Rendement (in reële waarde)	7,31%	7,41%	7,51%	8,93%	7,18%	6,32%	7,24%	7,57%
Rendement (in investeringswaarde)	7,13%	7,22%	7,31%	8,70%	7,00%	6,17%	7,06%	7,38%
Bezettingsgraad	97,00%	96,00%	84,00%	100%	100%	100%	94,12%	97,81%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,1	3,4	4,6	3,3	5,2	6,2	3,9	3,9

## BIJLAGE 2: NETTO HUURRESULTAAT

(in 1.000 euro)	30/06/11	30/06/10
<b>Huurinkomsten</b>		
Huur	17.626	18.915
Gegarandeerde inkomsten	1.425	359
Huurkortingen	-144	495
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	162	213
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>19.069</b>	<b>19.982</b>
<b>Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	26	0
<b>TOTAAL</b>	<b>26</b>	<b>0</b>
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>19.095</b>	<b>19.982</b>

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

(in 1.000 euro)	Gebouwen in exploitatie		Projectontwikkelingen		Activa bestemd voor verkoop		Totaal	
	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10
<b>Saldo per begin periode</b>	<b>486.365</b>	<b>529.352</b>	<b>7.838</b>	<b>8.166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>494.203</b>	<b>537.518</b>
Investeringen	8.276	3.706	3.833	961			12.109	4.667
Desinvesteringen		-65.188		0			0	-65.188
Verwervingen van vastgoed		19.835	0	6.406			0	26.241
Overboekingen van/(naar) andere posten	3.477	7.190	-3.477	-7.190			0	0
Stijging/(daling) van de reële waarde	-663	-8.530	-1.931	-505			-2.594	-9.035
<b>Saldo per einde periode</b>	<b>497.455</b>	<b>486.365</b>	<b>6.263</b>	<b>7.838</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503.718</b>	<b>494.203</b>

## BIJLAGE 4: UITGEKEERDE DIVIDENDEN

Op de Gewone Algemene Vergadering van 16/05/11 werd een totaal bruto dividend goedgekeurd van 4,10 euro. Dit dividend werd uitgekeerd op 23/05/11.



ZEUTESTRAAT - MECHELEN

## BIJLAGE 5: FINANCIËEL RISICOBEHEER

### FINANCIERINGS-, LIQUIDITEITS- EN KASSTROOMRISICO

Leasinvest Real Estate financiert haar vastgoedportefeuille via haar eigen vermogen, het aangaan van bankkredieten (van 1 tot 7 jaar) en de uitgifte van commercial paper op korte termijn (van 1 week tot 12 maanden).

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 cashflow van Leasinvest Real Estate is meer dan voldoende om de financiële lasten te dragen. Nagenoeg alle aangeane bankkredieten zijn van het type 'bullet krediet' en voorzien bijgevolg enkel in een terugbetaling van het kapitaalgedeelte bij einddatum;
- 2 De commercial paper markt volledig opdroogt. Dit risico wordt opgevangen doordat de aangeane middel- en lange termijn bankkredieten de mogelijkheid tot back-up van de uitstaande commercial paper voorzien;
- 3 De bestaande bankkredieten en/of back-up kredietlijnen niet worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door de vervaldata van de kredietfaciliteiten te diversifiëren. Eind 30/06/11 heeft Leasinvest Real Estate geen vervaldata van bankkredieten meer voor de tweede helft van 2011. In 2012 vervalt er enkel 12,5 miljoen euro;
- 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 aangeane 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 46,72% op 30/06/11 (44,13% op 31/12/10), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het KB van 07/12/10;
- 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 75% van de financiële schulden veilig te stellen voor de volgende periode van 5 jaar en 50% voor de daaropvolgende periode van 5 jaar. 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.

Leasinvest Real Estate heeft in 2009 gebruik gemaakt van de historisch lage rentevoeten om de duration van haar indekkingen te verlengen door nieuwe forward cap's, forward en spot interest rate swaps en payer swaptions af te sluiten. De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2011 en 2020.

Lage rentevoeten zijn voor een vastgoedbevak en in casu Leasinvest Real Estate dat een bruto geïndexeerd huurrendement heeft op 30/06/11 van 7,33% (op basis van de reële waarde) een mogelijke winstverhogende factor. Normaal verhoogt daardoor de bruto marge tussen het ontvangen huurrendement en de betaalde rentevoet.

Niettegenstaande Leasinvest Real Estate zich vnl. op basis van vlottende rentevoeten financiert kan er toch maar deels 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.

Desalniettemin is Leasinvest Real Estate erin geslaagd, dankzij haar rente-indekkingbeleid waarbij de schuld momenteel 50/50 wordt ingedekt door rentecollars en rente-CAP's (100 miljoen euro aan lopende indekkingen met plafond op rentevoeten) en via interest rate swaps (100 miljoen euro aan lopende indekking met vaste interestvoet), om haar gemiddelde financieringskost maar in beperkte mate te zien verhogen van 3,43% (31/12/10) tot 3,79% (30/06/11). Bovendien leidt een verlaging/verhoging van de rentevoeten vaak tot een negatieve/positieve variatie in de reële waarde van de rente-indekkingen, met een (boekhoudkundige doch niet cashmatige) negatieve/positieve impact op het eigen vermogen en het resultaat.

### HURDER - 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 (23,6% t.o.v. 27,1% op 30/06/10), de detail- & groothandel (22% t.o.v. 19,1% op 30/06/10), de financiële instellingen (13,6% t.o.v. 12,2% op 30/06/10), gevolgd door de transport- en distributiesector (10,7% t.o.v. 9,2% op 30/06/10), publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (9,5% idem als op 30/06/10). en de industriële sector (8,6% t.o.v. 9,2% op 30/06/10). De kredietwaardigheid van onze huurderportefeuille blijft nog steeds zeer goed wat gestaafd wordt door het feit dat in de voorbije jaren alsook in H1 2011 Leasinvest Real Estate zowel in België als in Luxemburg geen noemenswaardige waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen heeft gekend.

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 het begin van het boekjaar 2011 vervielen er 17% aan diverse huurcontracten met opzegmogelijkheid waarvan bijna de helft verlengd is. Er zijn geen opzegmogelijkheden meer voor de tweede helft van 2011. In 2012 vervalt 17,1% van de huurcontracten, 11,6% in 2013 en 11,5% in 2014. 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 weerspiegelt heeft in de relatief constante duration van onze huurcontracten over de jaren heen: de duration van de globale portefeuille is dezelfde gebleven op 30/06/11 dan in dezelfde periode van 2010 nl. 3,9 jaar. De duration voor België bedroeg 3,9 jaar (30/06/10: 3,7 jaar) en voor Luxemburg 4 jaar (30/06/10: 4,3 jaar).

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.



DUDELANGE - LUXEMBURG



# Verlag van de commissaris

**Verlag 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 2011**

## INLEIDING

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm VA (de 'Vennootschap') per 30 juni 2011 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde winst & verliesrekening, de staat van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en de geconsolideerde kasstroomtabel 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 van de 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, 19 augustus 2011

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba  
Commissaris

Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch  
Vennoot



THE CRESCENT - ANDERLECHT

# Leasinvest Real Estate op de beurs

## AADEELHOUDERSSTRUCTUUR

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)<sup>1</sup>

Het aantal uitgegeven aandelen op 30/06/11 bedroeg 4.012.832.

Op 30/06/11 had de vastgoedbevak op geconsolideerde basis 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij een participatie van 0,41%. Leasinvest Real Estate Management heeft 6 Leasinvest Real Estate-aandelen.

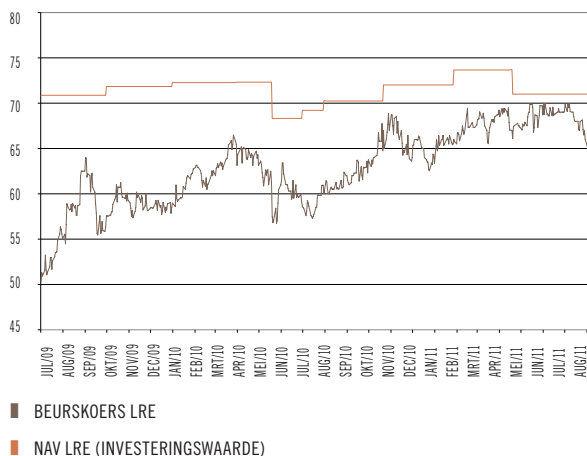
## KERNCIJFERS

(in euro)	30/06/11	31/12/10
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Marktkapitalisatie o.b.v. slotkoers (miljoen euro)	277,10	254,25
Free float (%)	33,2%	33,2%
Slotkoers <sup>(1)</sup>	69,05	63,36
Hoogste koers <sup>(1)</sup>	70,00	68,89
Laagste koers <sup>(1)</sup>	64,75	56,71
Totaal volume (#) <sup>(1)</sup>	157.058	338.614
Gemiddeld maandvolume (#) <sup>(1)</sup>	26.176	28.218
Velociteit <sup>(1) (2)</sup> (%)	3,91%	8,4%
Free float velociteit <sup>(1) (3)</sup> (%)	11,8%	25,4%

(1) De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/10 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/11 over een periode van 6 maanden.

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

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



In de eerste helft van 2011 herstelde de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate zich verder. De koers evolueerde van 63,36 euro op 31/12/10 tot 69,05 euro op 30/06/11. De discount t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) verminderde van -8% op 31/12/10 naar een kleine premie van +1,9% op 30/06/11.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2011 daalde en bedroeg 26.176 aandelen (30/06/10: 34.303). De lage velociteit of omloopsnelheid voor 6 maanden (3,9% over eerste helft 2011) 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 voor zes maanden 11,8% over de eerste helft van 2011.

<sup>1</sup> In de periodieke communiqués wordt de intrinsieke waarde per aandeel meegedeeld.

## FINANCIËLE KALENDER

Halfjaarlijks financieel verslag 2011 conform IAS 34	24/08/11
Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/11)	16/11/11
Bekendmaking jaarresultaten (31/12/11)	17/02/12
Jaarlijks financieel verslag 2011 (online op website)	30/03/12
Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/12)	11/05/12
Jaarvergadering aandeelhouders	21/05/12
Betaalbaarstelling dividend	28/05/12
Halfjaarlijks financieel verslag 2012 conform IAS 34	23/08/12

### BIJLAGE: KEY PERFORMANCE INDICATOREN VOLGENS HET EPRA REFERENTIESYSTEEM<sup>1</sup>

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op vastgoedbevaks en ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties.

Deze cijfers werden niet geauditeerd.

EPRA Earnings	30/06/11 6 maand	31/12/10 12 maand
Netto resultaat IFRS	10.257	14.267
Minderheidsbelangen	2	1
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	10.255	14.266
Aanpassingen:		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-688
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.450	9.978
Variaties in de reële waarde van financiële activa	-1.653	-1.592
EPRA Earnings	11.052	21.964
EPRA NAV / NNNAV	30/06/11	31/12/10
Netto actief, aandeel groep (NAV) (1.000 euro)	270.712	275.408
Variaties in de reële waarde van financiële activa voor dekking	-32	-642
EPRA NAV	270.680	274.766
EPRA NAV per aandeel	67,73	68,76
EPRA NNNAV	270.712	275.408
EPRA NNNAV per aandeel	67,74	68,92

<sup>1</sup> Belangrijkste financiële prestatie-indicatoren van toepassing op de beursgenoteerde vastgoedondernemingen bepaald volgens de EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)) aanbevelingen.

**INVESTOR RELATIONS CONTACT**

Leasinvest Real Estate Comm. VA

**Jean-Louis Appelmans**

CEO

T: +32 3 238 98 77

E: [investor.relations@leasinvest.be](mailto: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](mailto:INVESTOR.RELATIONS@LEASINVEST.BE)

W [WWW.LEASINVEST.BE](http://WWW.LEASINVEST.BE)

