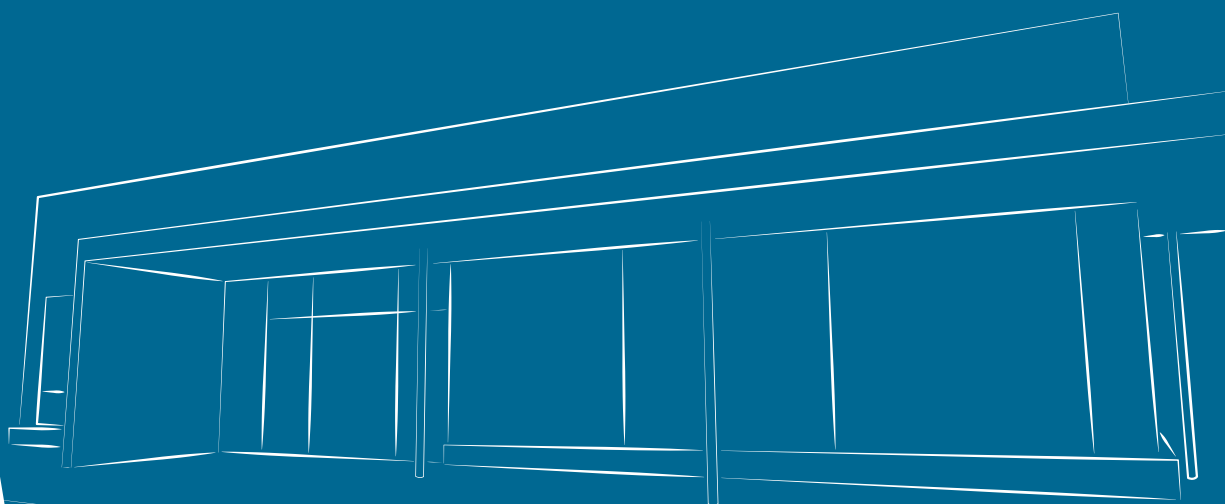


Leasinvest Real Estate

Halfjaarlijks financieel verslag 2012

Gereguleerde informatie
(onder embargo tot 23/08/12 om 7.30u)



Leasinvest
REAL ESTATE

⌘ **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 270 miljoen euro (waarde 21 augustus 2012).

⌘ **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:

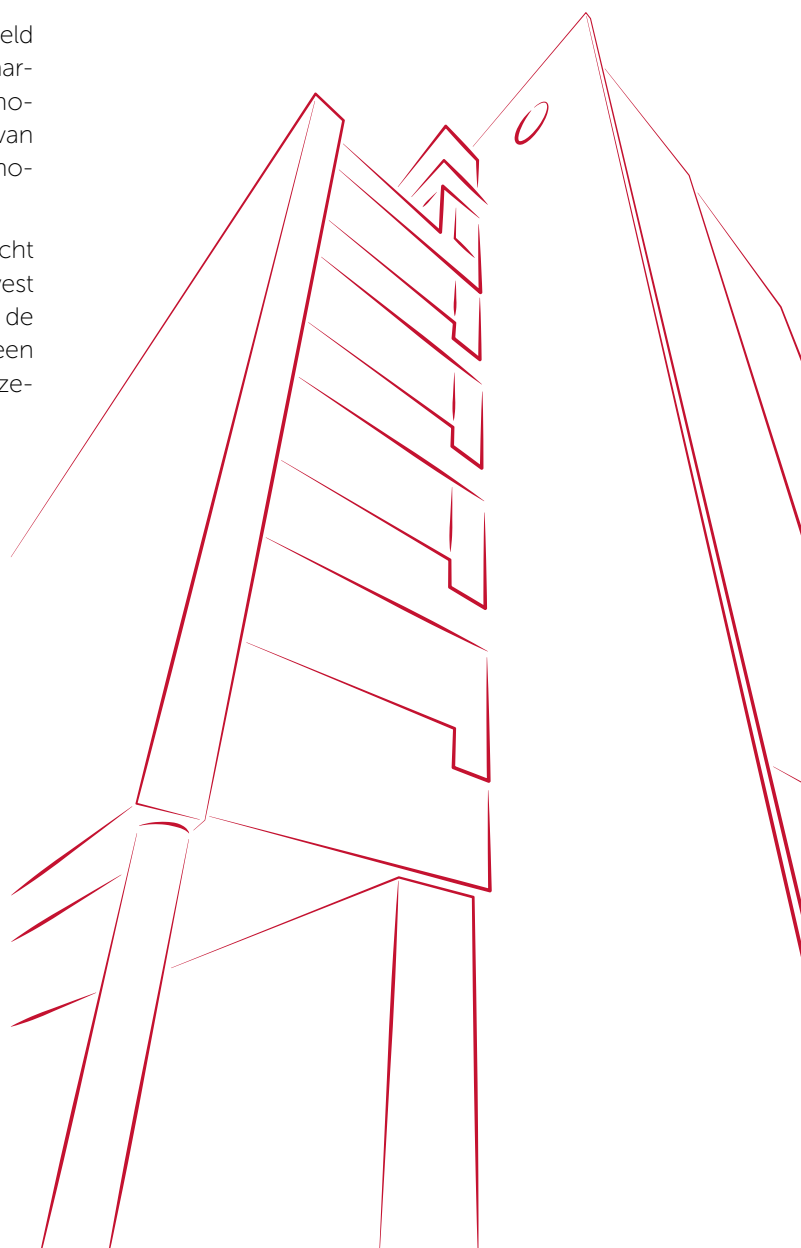
- (i) de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Leasinvest Real Estate en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- (ii) het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



Kerncijfers

Vastgoedpatrimonium⁽¹⁾

	30/06/12	31/12/11
Reële waarde vastgoedbeleggingen (x € 1.000) ⁽²⁾⁽⁴⁾	505.717	504.443
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (x € 1.000) ⁽³⁾⁽⁴⁾	518.820	517.488
Huurrendement (reële waarde) ⁽⁵⁾	7,32%	7,23%
Huurrendement (investeringswaarde) ⁽⁵⁾	7,14%	7,05%
Bezettingsgraad ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	93,36%	92,57%
Gemiddelde looptijd huurcontracten	3,86 j	4,00 j

(1) Het vastgoedpatrimonium omvat zowel de gebouwen in exploitatie als de projectontwikkelingen opgenomen in de balansrubriek 'Vastgoedbeleggingen'. **(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 en omvat de activa bestemd voor verkoop. **(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)	30/06/12	30/06/11
Huurinkomsten	17.795	19.069
Netto courant resultaat	9.832	11.054
Netto resultaat, aandeel groep	8.737	10.255
Globaal resultaat aandeel groep	3.207	11.691

Gegevens per aandeel⁽¹⁾

(in €)	30/06/12	30/06/11
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	4.012.832	3.996.294
Netto actief aandeel groep per aandeel	62,17	67,74
Netto actief aandeel groep per aandeel o.b.v. investeringswaarde	65,43	71
Netto huurresultaat per aandeel	4,44	4,77
Netto courant resultaat per aandeel	2,45	2,77
Netto resultaat aandeel groep per aandeel	2,18	2,57
Globaal resultaat aandeel groep per aandeel	0,80	2,93

(1) De gegevens per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode. Dit stemt overeen met het totaal aantal uitgegeven aandelen minus het aantal eigen aandelen op geconsolideerde basis. Per 30/06/12 had Leasinvest Real Estate, op geconsolideerde basis, 0 eigen aandelen in portefeuille; op 30/06/11 bedroeg dit 16.538 aandelen, hetzij 0,41%.

Algemene informatie

	30/06/12	31/12/11
Netto actief aandeel groep	249.467	261.815
Totaal activa	546.411	538.417
Financiële schuld (zonder liq. middelen en marktwaarde indekkingen)	259.418	247.946
Financiële schuldgraad (conform KB 7/12/10)	48,88%	47,29%
Gemiddelde looptijd kredietlijnen	3,15 j	3,4 j
Gemiddelde financieringskost	3,20%	3,83%
Gemiddelde looptijd indekkingen	5,34 j	5,84 j

Bijlage: Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris is nagegaan of de ratio "EPRA NAW" werd berekend volgens de definities in de "EPRA Best Practices Recommendations" 2011 en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio overeenstemt met de boekhoudkundige gegevens die in de geconsolideerde financiële staten hernomen zijn.

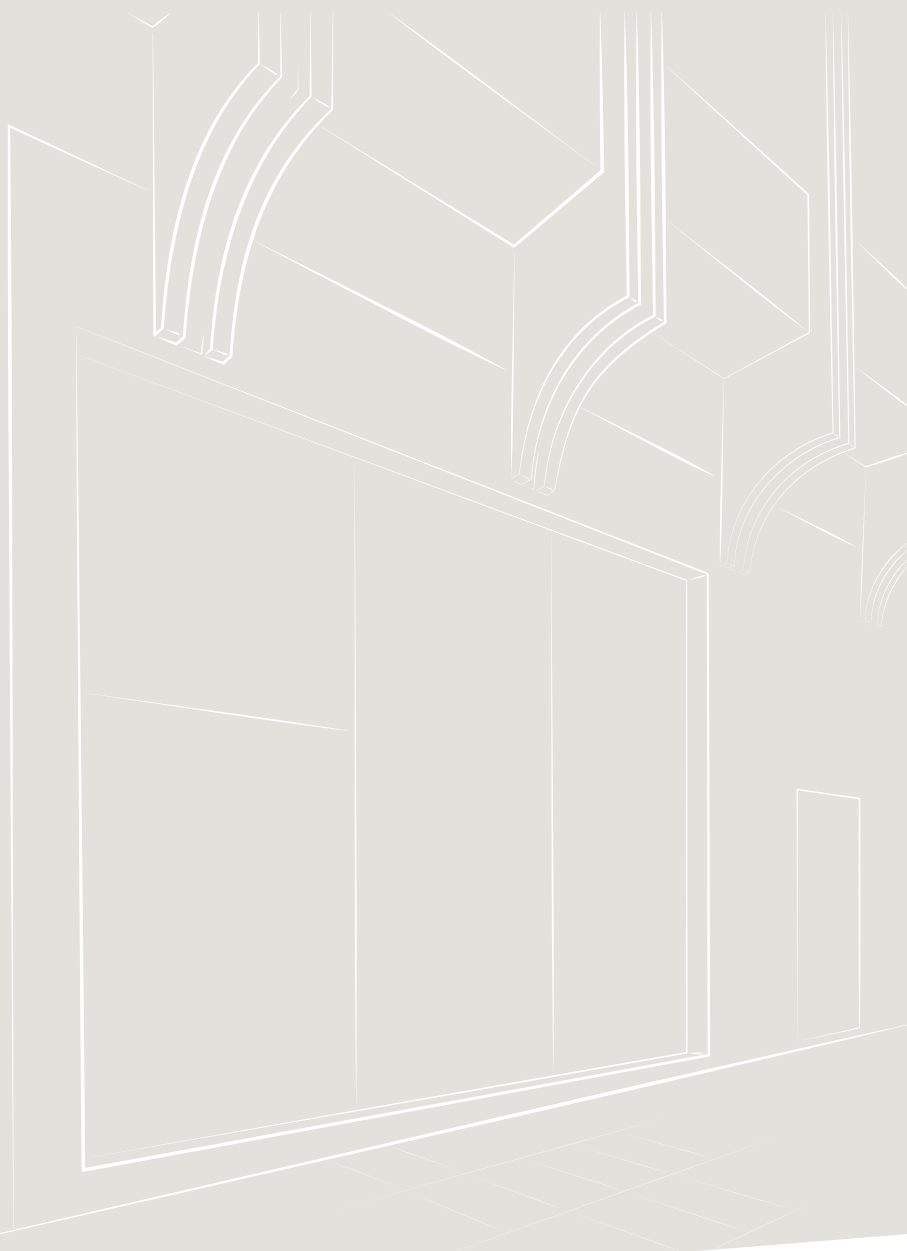
Deze cijfersgegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)

(in € 1.000)	30/06/12	30/06/11
NAW volgens de financiële staten	249.467	270.712
NAW per aandeel volgens de financiële staten (in €)	62,17	67,46
Uit te sluiten		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	19.902	-565
EPRA NAW	269.369	270.147
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (#)	4.012.832	3.996.294
EPRA NAW per aandeel (in €)	67,13	67,60

• inhoud

2	Verklaring verantwoordelijke personen
3	Kerncijfers
6	Tussentijds beheersverslag
8	Leasinvest Real Estate op de beurs
10	Vastgoedverslag
10	Marktinformatie
11	Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille
14	Schattingsverslag
15	Verkorte financiële staten
28	Verlag van de commissaris



⋮ Tussentijds beheersverslag

Highlights eerste jareshelf 2012

- Bezettingsgraad neemt toe tot 93,36% (31/12/11: 92,57%) ingevolge verschillende succesvolle verhuringen
- Ingevolge de gunstige evolutie van de verhuringen zijn de huurinkomsten, bij gelijkblijvende portefeuille, over de eerste jareshelf 2012 licht toegenomen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar
- Netto resultaat (aandeel Groep): daalt naar 2,18 euro per aandeel (30/06/11: 2,57 euro) o.a. door vorig jaar ontvangen eenmalige huurgaranties
- Netto courant resultaat (aandeel Groep): 2,45 euro per aandeel voor het eerste halfjaar van 2012 (30/06/11: 2,77 euro)

Highlights na afsluiten eerste jareshelf 2012

- Verwachte stijging met 18,2% van vastgoedportefeuille van 505,7 miljoen euro naar 597,9 miljoen euro
- Principeakkoord getekend i.v.m. toekomstige emissie vastgoedcertificaten m.b.t. een shopping center gelegen in Luxemburg
- Verwachte verwerving van het nieuwe Rijksarchief Brugge t.w.v. 17,7 miljoen euro
- Kantoren en retail in de geconsolideerde vastgoedportefeuille zullen resp. dalen van 53% naar 45% en stijgen van 20% naar 29%
- Het aandeel Luxemburg in de vastgoedportefeuille neemt toe van 45% tot 50%
- Participatie in Retail Estates neemt toe tot 10,03%

Belangrijke gebeurtenissen periode 01/01/12-30/06/12

Verhuringen

De eerste jareshelf van 2012 ligt voor Leasinvest Real Estate in lijn met de verwachtingen. De verdere commercialisering van de verhuringen verloopt, rekening houdend met de uitdagende marktomstandigheden, gunstig.

Gedurende het tweede kwartaal 2012 werd het per einde december 2011 nog niet verhuurde deel van de kantoren m.b.t. Canal Logistics Brussels – fase 2 verhuurd. Hierdoor is de bezettingsgraad van fase 2 toegenomen van 94% (eind december 2011) naar 100% per eind juni 2012.

Eind juni 2012 werd een huurovereenkomst (minimum 6 jaar vast) met PFP Logistics Distribution afgesloten met betrekking tot Canal Logistics Brussels – fase 1 waarbij de resterende 3.500 m² vanaf 1 augustus voor 2.000 m² zal verhuurd zijn en gradueel zal toenemen teneinde volledig verhuurd te zijn per 1 februari 2014.

De verhuringen van het pand Vierwinden (reële waarde: 6,3 miljoen euro) verliepen ook gunstig in het tweede kwartaal waardoor de bezettingsgraad toenam van 23% eind december 2011 tot 41,5% eind juni 2012.

De bezettingsgraad van The Crescent in Brussel is ongewijzigd gebleven op bijna 50% (30/06/11: 100%). Er wordt verwacht, gegeven de belangrijke marketinginspanningen en de aantrekkelijkheid en de ligging van het gebouw, dat de verhuringen tegen eind 2012 en begin 2013 gunstig zouden moeten evolueren.

Canal Logistics, Brussel
© www.detiffe.com



Evolutie werkzaamheden bouw Rijksarchief Brugge

De bouwwerken van het nieuwe Rijksarchief Brugge verlopen gunstig en zullen beëindigd en voorlopig opgeleverd zijn tegen begin september 2012.

Leasinvest Real Estate zal 100% van de aandelen van RAB Invest NV dat het nieuwe rijksarchief heeft gebouwd overnemen wanneer de terbeschikkingstelling wordt aanvaard door de federale overheid, vertegenwoordigd door de Regie der Gebouwen, die als toekomstige huurder een 25 jaar vast huurcontract zal tekenen.

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting periode 01/01/12-30/06/12

Vastgoedcertificaten shopping center (Luxemburg)

In augustus 2012 werd er een principeakkoord onder verscheidene opschortende voorwaarden getekend met de eigenaar van twee shopping centra gelegen in het Noorden van het Groothertogdom Luxemburg.

In uitvoering van deze overeenkomst wordt verwacht dat Leasinvest Real Estate of haar 100% filiaal Leasinvest Immo Lux SA uiterlijk tegen midden september voor een waarde van 74,5 miljoen euro privé uit te geven vastgoedcertificaten zal onderschrijven in het kader van de herfinanciering van een shopping center gelegen in het noorden van het Groothertogdom Luxemburg.

Dit shopping center bestaat uit een 40-tal winkels met meer dan 30.000 m² commerciële oppervlakte en is reeds tientallen jaren de belangrijkste aantrekkingspool in het shopping center gebeuren in het Noorden van Luxemburg; het is voor 100% verhuurd aan verschillende gekende retail enseignes.

De ondertekening van deze kaderovereenkomst is een zeer belangrijke stap in de gefocuste strategie van Leasinvest Real Estate naar meer retail. Het gewicht van retail zal per eind september in de geconsolideerde portefeuille stijgen van 20% naar 29% en het deel kantoren zal dalen van 53% naar 45%.

Het nettoresultaat en netto courant resultaat op jaarbasis zullen hierdoor een belangrijke positieve impact ondervinden. De resultaatsimpact op de cijfers van 2012 zal herleid worden tot een proratering over het laatste kwartaal 2012.

De geconsolideerde schuldgraad (berekend op basis van de 30/06/12 cijfers) zal door deze te verwachten transactie en het toevoegen van het Rijksarchief Brugge stijgen van 48,88% naar 54,9%. De geconsolideerde bezettingsgraad zal verbeteren door deze 2 volledig verhuurde panden en stijgen van 93,36% naar 94,40%.

Verhoging participatie in Retail Estates

Leasinvest Real Estate heeft begin juli 2012 geopteerd om haar dividendrechten in te brengen in het kapitaal van Retail Estates en heeft bijgevolg bijkomend 18.118 aandelen verworven. Daarnaast heeft Leasinvest Real Estate in juli 148.654 aandelen gekocht. De gemiddelde koers van deze transacties bedroeg 49,91 euro.

Als gevolg van diverse transacties is de participatie toegenomen tot 10,03 % begin augustus.

Corporate Governance

Er hebben zich in de eerste jaarhelft geen elementen voorgedaan die aanleiding zouden geven tot een specifieke vermelding.

Overzicht van de belangrijkste transacties met verbonden partijen

In de periode 01/01/12-30/06/12 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/verkoop eigen aandelen

In de periode 01/01/12-30/06/12 heeft Leasinvest Real Estate haar totale participatie van 16.583 eigen aandelen verkocht tegen een gemiddelde koers per aandeel van 67,29 euro. Het totaal aantal aandelen in omloop is bijgevolg gelijk aan het aantal uitgegeven aandelen, hetzij 4.012.832.

Vooruitzichten voor het boekjaar

Buiten uitzonderlijke omstandigheden en onvoorziene minwaarden op de bestaande vastgoedportefeuille en rente-indekkingen, verwacht de vennootschap in 2012 een beter netto resultaat en een vergelijkbaar netto courant resultaat te realiseren dan in 2011. De raad van bestuur verwacht het dividend 2012 in lijn met 2011 te kunnen handhaven.

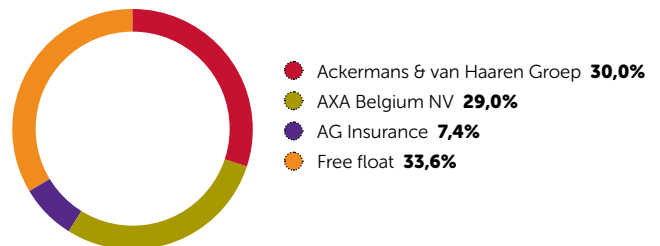
Leasinvest Real Estate op de beurs

Aandeelhoudersstructuur

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)¹



In de periode 01/01/12-30/06/12 heeft Leasinvest Real Estate haar totale participatie van 16.583 eigen aandelen verkocht tegen een gemiddelde koers per aandeel van 67,29 euro. Het totaal aantal aandelen in omloop is bijgevolg gelijk aan het aantal uitgegeven aandelen, hetzij 4.012.832.

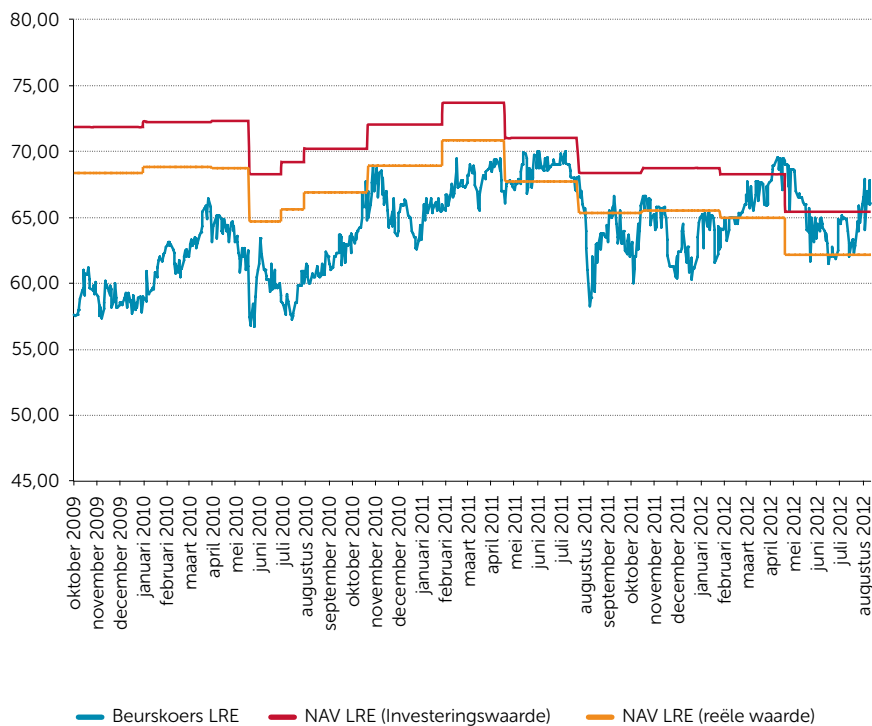
¹ In de periodieke communiqués wordt de intrinsieke waarde per aandeel meegedeeld.

Kerncijfers⁽¹⁾

	30/06/12	31/12/11
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	4.012.832
Marktcapitalisatie obv slotkoers (€ miljoen)	260,27	260,80
Free float (%)	33,60%	33,20%
Slotkoers (€) ⁽¹⁾	64,86	64,99
Hoogste koers (€) ⁽¹⁾	69,58	70
Laagste koers (€) ⁽¹⁾	61,5	58,27
Totaal volume (#) ⁽¹⁾	114.313	284.796
Gemiddeld maandelijks volume (#) ⁽¹⁾	19.052	23.733
Velociteit (%) ⁽¹⁾⁽²⁾	5,70%	7,10%
Free float velociteit (%) ⁽¹⁾⁽³⁾	16,96%	21,40%
Discount obv slotkoers vs NAV (reële waarde)	4,30%	-1%

⁽¹⁾ De gegevens zijn berekend voor het boekjaar 31/12/11 over een periode van 12 maanden en voor 30/06/12 over een periode van 6 maanden. ⁽²⁾ Aantal verhandelde aandelen / totaal aantal genoteerde aandelen. ⁽³⁾ Aantal verhandelde aandelen / (totaal aantal genoteerde aandelen * free float).

Agio/disagio koers Leasinvest Real Estate versus netto-actiefwaarde



In de eerste helft van 2012 herstelde de koers van het aandeel Leasinvest Real Estate zich verder. De koers evolueerde van 64,99 euro op 31/12/11 tot 69,58 euro, om terug het niveau van eind 2011 te halen van 64,86 euro op 30/06/12. De discount t.o.v. de netto-actiefwaarde (o.b.v. reële waarde) verminderde van -1% op 31/12/11 naar een premie van +4,3% op 30/06/12.

Het gemiddeld transactievolume per maand van het aandeel over de eerste helft van 2012 daalde en bedroeg 19.052 aandelen (31/12/11: 23.733). De lage velociteit of omloopsnelheid voor 6 maanden (5,70% over eerste helft 2012) wordt voornamelijk verklaard door de beperkte free float van het aandeel (33,6%). Indien we enkel de vrij verhandelbare aandelen in aanmerking nemen bedraagt de free float velociteit voor zes maanden 16,96% over de eerste helft van 2012.

Vastgoedverslag

Vastgoedmarkt over het eerste halfjaar van 2012¹

België

De onzekere economische tijden die zich in Europa, maar ook in de rest van de wereld afspelen hebben zonder twijfel hun effect op de vastgoedmarkt. Bedrijven hebben hun business-horizon afgestemd op een 6 maandelijkse tijdsas. Huisvesting en opslagcapaciteit worden voornamelijk als kostenfactoren beschouwd waardoor heronderhandelingen van bestaande huurcontracten voorrang krijgen op effectief verhuizen.

Toch merken we dat er een lichte verbetering was van de take up van kantoren in Brussel, voornamelijk door de publieke sector teweeggebracht, en dat er correcties komen door de verminderde speculatieve projecten.

Kantorenmarkt in België

De opname van kantoren in Brussel situeert zich rond de 215.000 m² wat een verbetering is t.o.v. dezelfde periode in 2011 (135.000m²). Er wordt nog weinig speculatief gebouwd en de meeste kantoorprojecten (90.000m²) in Brussel werden tijdens hun bouwperiode grotendeels voorverhuurd zodat een lichte daling van de leegstandsgraad waar te nemen valt.

De publieke sector (Europees Parlement (8.000m²) en Commissie (20.000m²), Federale Politie (12.000m²) en Vlaamse Scholengemeenschap (8.000m²)) was vrij actief in de CBD, Leopold en het Noordkwartier.

De periferie en de gedecentraliseerde zone hebben sinds lang terug een sterkere activiteit genoteerd. Sommige corporates hebben toch beslist te verhuizen (TUI, Samsung, Océ) maar natuurlijk telkens ten koste van andere kantoorgebouwen die in dezelfde regio leeg komen te staan.

We merken dus een lichte verbetering van de kantooropname wat toch beweging op de markt brengt. Toch mogen we de realiteit niet uit het oog verliezen en kunnen we niet spreken van een netto take up. Als we nog eens rekening houden met de mogelijke vermindering van oppervlakte door overheden en bankinstellingen, is voorzichtigheid in de Brusselse kantorenmarkt geboden.

Deze voorzichtigheid uit zich ook in een aarzelende investeringsmarkt met een 4-tal deals ter waarde van 70 miljoen euro in het laatste kwartaal, wat het totaal aan investeringen in Brussel op 120 miljoen euro brengt. Indien er verder aan hetzelfde ritme geïnvesteerd wordt zouden we wel eens op het zwakste investeringsjaar van de afgelopen 10 jaar op de Brusselse kantorenmarkt kunnen afstevenen.

Logistieke & semi-industriële markt in België

De opname van semi-industrieel vastgoed is stabiel gebleven t.o.v. vorig jaar (140.000 m²). De logistieke markt heeft zich ondertussen wel hersteld of verbeterd waarbij we uitkwamen aan 246.000 m².

Artzen Zonder Grenzen nam in juli zijn logistieke hub in gebruik op Canal Logistics (13.500 m²) en de firma PFP Logistics nam eveneens 3.500 m² waarbij Canal Logistics voor 95% bezet is. Een paar grotere transacties werden gerealiseerd in Vlaanderen (Sumitomo 20.000 m² en 14.000 m² Powerline) zodat de take up daar relatief gestabiliseerd is. In de Brusselse regio viel uiteraard de verhuring aan DHL (25.000 m²) in Brucargo op. Wallonië kende de grootste opname in logistiek met 80.000 m². De lagere grondprijzen en de hogere subsidies voor tewerkstelling maken van Wallonië een aantrekkelijker regio voor logistieke inplantingen, wat ook al in het verleden is bezwezen door de verhuring aan bv. H&M.

Investeringsmarkt in België

De investeringsmarkt bereikte een totaal aan transacties van +/-700 miljoen euro in de voorbije jaarhelft of 20% lager dan vorig jaar over dezelfde periode.

De kantoren zijn niet meer het sterkste segment waarin investeerders beleggen. Rusthuizen en retail zijn gegeerde producten, duidelijk gemaakt met de aankoop van de Vulpia portefeuille (60 miljoen euro) en Olen Shopping center (50 miljoen euro).

De geschatte prime yields voor kantoren liggen rond 6,2%, terwijl retail high streets nog steeds aanvangsrendementen van rond 5% halen. Logistiek vastgoed is opnieuw geherwaardeerd en genereert prime yields van +/- 6,75%.

In de tweede helft van het jaar wordt een aantal grotere transacties verwacht, uiteraard indien er geen onverwachte economische tegenvallers opduiken.

Kantorenmarkt in Luxemburg²

Het laatste kwartaal van 2012 heeft een gelijkaardige take up (50.000 m²) genoteerd als die van vorig jaar over dezelfde periode, wat het stabiele karakter van de kantorenmarkt in Luxemburg weergeeft. In totaal heeft de kantorenmarkt een opname gekend voor de laatste 6 maanden van 74.000 m² wat volledig binnen de verwachtingen ligt.

De totale stock ligt nu op 3,3 miljoen m². Een aantal speculatieve projecten zullen tijdens de 2de helft van het jaar worden opgeleverd, maar die zijn voornamelijk gelegen in de periferie. De leegstandsgraad kent een lichte daling en situeert zich op 6,14% ,waarbij de stad Luxemburg op 4,15% gemiddeld zit en de periferie 17,68% leegstand noteert.

De investeringsmarkt voor de eerste helft van 2012 bereikt een niveau van 110 miljoen euro, vergelijkbaar met vorig jaar. De vraag naar investeringsproducten in Luxemburg neemt toe.

¹ Bronnen: DTZ updates Q2, JLL update H1, CBRE insight H1.

² Bron: Property Partners Research Q1 & Q2 2011.

Samenstelling & analyse van de vastgoedportefeuille

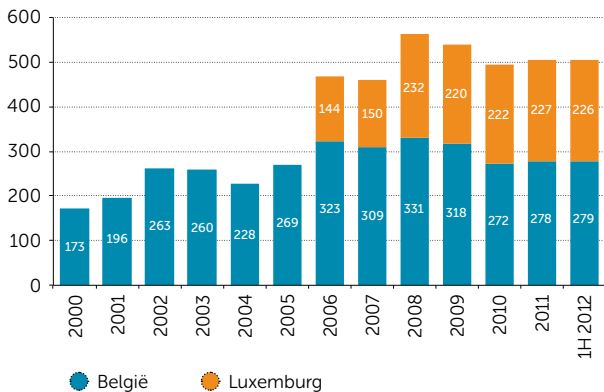
Indeling volgens geografische ligging België – Groothertogdom Luxemburg

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (% RW)	Contractuele huur (€ mio/J)	Huurrendement obv RW (%)	Huurrendement obv IW (%)	Bezettingsgraad (%)
België	276,32	283,51	54,6	20,5	7,43	7,24	88,94
Groothertogdom Luxemburg	226,45	232,23	44,8	16,29	7,19	7,01	99,49
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	502,77	515,74	99,4	36,82	7,32	7,14	93,36
Activa bestemd voor verkoop	3,00	3,09	0,6	0,09			
Totaal vastgoedbeleggingen	505,77	518,83	100,0	36,91			

Indeling volgens type vastgoed

	Reële waarde (€ mio)	Investeringswaarde (€ mio)	Aandeel in portefeuille (% RW)	Contractuele huur (€ mio/J)	Huurrendement obv RW (%)	Huurrendement obv IW (%)	Bezettingsgraad (%)
Kantoren							
Kantoren Brussel	101,52	104,05	20,1	7,00	6,90	6,73	81,6
Kantoren rest van België	30,05	30,80	5,9	2,51	8,35	8,15	99,9
Kantoren Groothertogdom Luxemburg	137,97	141,54	27,3	9,62	6,97	6,80	99,1
Totaal kantoren	269,54	276,39	53,3	19,13	7,10	6,92	92,1
Logistiek/Semi-industrieel							
Logistiek/Semi-industrieel België	112,41	115,51	22,2	8,91	7,93	7,71	90,0
Logistiek/Semi-industrieel Groothertogdom Luxemburg	20,28	20,79	4,0	1,48	7,30	7,12	100,0
Totaal Logistiek/Semi-industrieel	132,69	136,30	26,2	10,39	7,83	7,62	91,1
Retail							
Retail België	32,34	33,15	6,4	2,11	6,52	6,37	100,0
Retail Groothertogdom Luxemburg	68,20	69,90	13,5	5,19	7,61	7,42	100,0
Totaal retail	100,54	103,05	19,9	7,30	7,26	7,08	100,0
Vastgoedbeleggingen	502,77	515,74	99,4	36,82	7,32	7,14	93,36
Activa bestemd voor verkoop	3,00	3,08	0,6	0,09			
Gebouwen in exploitatie	505,77	518,82	100,0	36,91			
Projecten België	0,00	0,00	0,0				
Projecten Groothertogdom Luxemburg	0,00	0,00	0,0				
Totaal vastgoedbeleggingen	505,77	518,82	100,0				

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



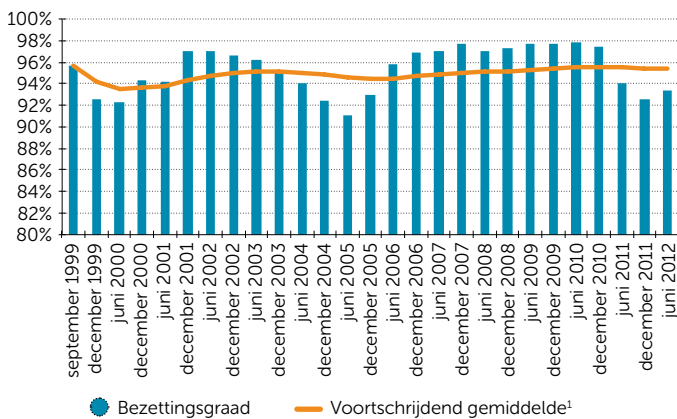
Aard van de activa



Spreiding van de portefeuille



Bezettingsgraad

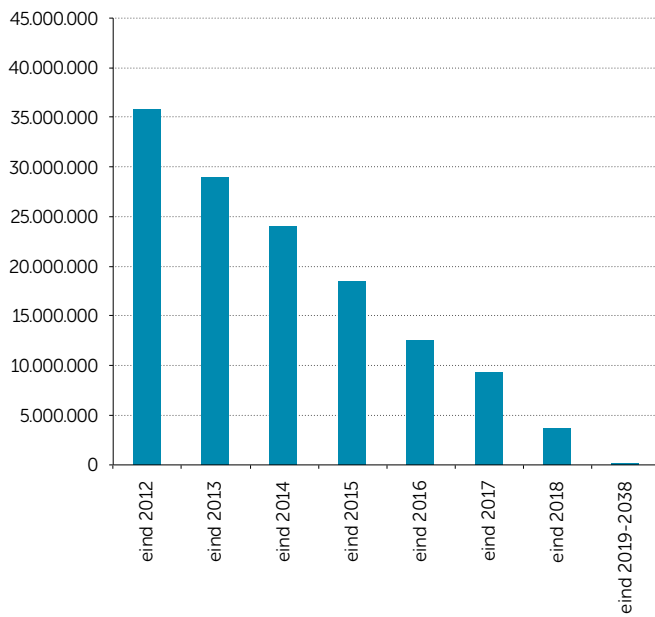


⁽¹⁾ Een voortschrijdend gemiddelde is een type gemiddelde waarde gebaseerd op een weging van de actuele bezettingsgraad en de voorgaande bezettingsgraden.



Luxemburg
© www.deltiffe.com

Resterende looptijd en contractueel verzekerde huurinkomsten



Type huurders



- Diensten **22,82%**
- Retail & groothandel **26,66%**
- Financiële sector **14,16%**
- Transport & distributie **9,24%**
- Overheid & Non-profit **11,34%**
- Industrie **10,50%**
- Medisch & pharma **2,13%**
- ICT **3,14%**

6.5 Schattingsverslag³

1. ACTUALISATIE OP 30 JUNI 2012 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE

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 2012 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 markthuurlaarde 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 Groot-Hertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 7,58% (respectievelijk 8,51% en 6,45% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad⁴ van het geheel (inclusief de projecten) bedraagt 92,88% (respectievelijk 88,17% en 99,49% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).
4. In Q4 2011 werd de 2de fase van Canal Logistics opgeleverd, deze was nagenoeg volledig verhuurd bij oplevering. Ook in Q4 werd het gebouw in Baarbeek zwijndrecht met een geschatte waarde van 7.440.000 euro verkocht.

Wij hebben op 30 juni 2012 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 518.820.000 euro (Vijfhonderd achttien miljoen zeshonderd twintigduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van 286.590.000 euro en 232.230.000 euro voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en

³ De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten.

⁴ 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) en omvat de activa bestemd voor verkoop.

2. een reële waarde bepaald van 505.770.000 euro (Vijfhonderd en vijf miljoen vierhonderd veertigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van 279.320.000 euro en 226.450.000 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 7,11% (respectievelijk 7,20% en 7,01% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,30% (respectievelijk 7,38% en 7,19% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

Wim OTTEVAERE
Surveyor – Account Manager
Valuation & Advisory
In naam van
Cushman & Wakefield

Koen NEVENS
Managing Partner
In naam van
Cushman & Wakefield

Luxemburg
© www.detiffe.com



Verkorte financiële staten

De verkorte geconsolideerde financiële staten van Leasinvest Real Estate zijn door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie op 14 augustus 2012.

Het tussentijds beheersverslag van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van Leasinvest Real Estate.

Verkorte geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(in 1.000 €)	30/06/12 6 maanden	30/06/11 6 maanden
(+) Huurinkomsten	17.795	19.069
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-101	26
NETTO HUURRESULTAAT	17.694	19.095
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	22	13
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.114	1.438
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	-4
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.114	-1.438
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-674	-142
VASTGOEDRESULTAAT	17.042	18.962
(-) Technische kosten	-702	-458
(-) Commerciële kosten	-307	-180
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-272	-249
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.476	-1.349
(-) Andere vastgoedkosten	-133	-108
VASTGOEDKOSTEN	-2.889	-2.344
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.151	16.618
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-907	-767
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-296	-99
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.949	15.752
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29	-2.450
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.978	13.302
(+) Financiële inkomsten	1.806	700
(-) Netto intrestkosten	-4.133	-3.849
(-) Andere financiële kosten	-599	-1.416
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa	-1.123	1.653
FINANCIËEL RESULTAAT	-4.049	-2.912
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.929	10.390
(+/-) Vennootschapsbelasting	-191	-133
(+/-) Exittaks	0	0
BELASTINGEN	-191	-133
NETTO RESULTAAT⁽¹⁾	8.738	10.257

(1) Het netto resultaat, aandeel groep, bedraagt 8.737 duizend euro in 2012 en 10.255 duizend euro in 2011. Het verschil tussen het netto resultaat en het netto resultaat, aandeel groep, zijn de minderheidsbelangen.

In navolging van de bepalingen van het KB van 7 december 2010 werden de financiële inkomsten voor het boekjaar 30/06/11 aangepast, daar de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa thans in een aparte rubriek worden voorgesteld.

(in € 1.000)	30/06/12 6 maanden	30/06/11 6 maanden
ANDERE ELEMENTEN VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-6.380	674
Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	849	760
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	-5.531	1.434
Minderheidsbelangen	0	0
Andere elementen van de gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten – aandeel Groep	-5.531	1.434
GBAAL RESULTAAT	3.207	11.691
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1	2
Globaal resultaat – aandeel Groep	3.206	11.689
Netto resultaat	8.738	10.257
Uit te sluiten		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29	-2.450
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.123	1.653
NETTO COURANT RESULTAAT EXCL. MTM	9.832	11.054
RESULTATEN PER AANDEEL		
(in €)	30/06/12 6 maanden	30/06/11 6 maanden
Globaal resultaat per aandeel, aandeel groep	0,80	2,93
Globaal resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep	0,80	2,93
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep	2,18	2,57
Netto resultaat per verwaterd aandeel, aandeel groep	2,18	2,57
Netto courant resultaat per aandeel	2,45	2,77

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

De geconsolideerde resultaten voor het eerste halfjaar eindigend op 30/06/12 werden conform IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' opgesteld.

Toelichting op de verkorte geconsolideerde staat van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

De huurinkomsten van Leasinvest Real Estate over de eerste jaarhelft van 2012 zijn gedaald met 6,7% of 1,3 miljoen euro en bedragen 17.795 duizend euro ten opzichte van de huurinkomsten over de eerste jaarhelft van het vorige boekjaar (19.068 duizend euro), voornamelijk als gevolg van de in mei 2011 ontvangen eenmalige huurgarantievergoeding ter waarde van 1,2 miljoen euro, in het kader van het gebouw The Crescent en de ontvangen huurgarantie m.b.t. Canal Logistics in het eerste kwartaal van 2011.

Ingevolge de gunstige evolutie van de verhuringen zijn de huurinkomsten, bij gelijkblijvende portefeuille, over de eerste jaarhelft 2012 licht toegenomen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Deze evolutie is meer uitgesproken bij de evolutie van de huurinkomsten, bij gelijkblijvende portefeuille, over het tweede kwartaal 2012 in vergelijking met het eerste kwartaal 2012 (+1,8%).

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 3,86 jaar in vergelijking met 4,03 jaar eind 2011.

De bruto huurrendementen zijn toegenomen in vergelijking met eind 2011 en bedragen 7,32% (eind 2011: 7,23%) op basis van de reële waarde en 7,14% (eind 2011: 7,05%) op basis van de investeringswaarde.

In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar zijn de bruto huurrendementen vergelijkbaar.

Bovenstaande elementen vertalen zich ook in een hogere bezettingsgraad (93,36%) in vergelijking met eind 2011 (92,57%).

De bezettingsgraad eind juni 2012 (93,36%) is weliswaar licht gedaald in vergelijking met juni 2011 (94,12%) en dit ingevolge een lagere bezettingsgraad op The Crescent. De berekende bezettingsgraad eind juni 2011, rekening houdend met de ontvangen huurgarantie, bedroeg nog 100%, in vergelijking met

bijna 50% eind juni 2012. Bij volledige verhuring van The Crescent zou de bezettingsgraad 96,06% bedragen eind juni 2012.

Gedurende het tweede kwartaal 2012 werd het per eind december 2011 nog niet verhuurde deel van de kantoren m.b.t. Canal Logistics Brussel – fase 2 verhuurd. Hierdoor is de bezettingsgraad van fase 2 toegenomen van 94% (eind december 2011) naar 100% per eind juni 2012.

De verhuringen van het pand Vierwinden (reële waarde: 6,3 miljoen euro) verliepen ook gunstig in het tweede kwartaal waardoor de bezettingsgraad toenam van 23% eind december 2011 tot 41,5% eind juni 2012.

Het vastgoedresultaat daalde met 1,8 miljoen euro van 18,9 miljoen euro eind juni 2011 tot 17,1 miljoen euro eind juni 2012 als gevolg van de vorig jaar geïnde huurgaranties en hogere met huur verbonden kosten met betrekking tot de business centra, een stijging met 555 duizend euro tot - 746 duizend euro. De bijdrage van de business centra activiteiten in het vastgoedresultaat is licht positief eind juni 2012.

De vastgoedkosten bedragen 2,9 miljoen euro eind juni 2012, een toename van 545 duizend euro in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk ingevolge hogere technische en commerciële kosten.

Het netto portefeuilleresultaat betreft een globale meerwaarde van 29 duizend euro (ten opzichte van -2,5 miljoen euro per einde juni 2011). De minwaarde eind juni 2011 betrof voornamelijk The Crescent.

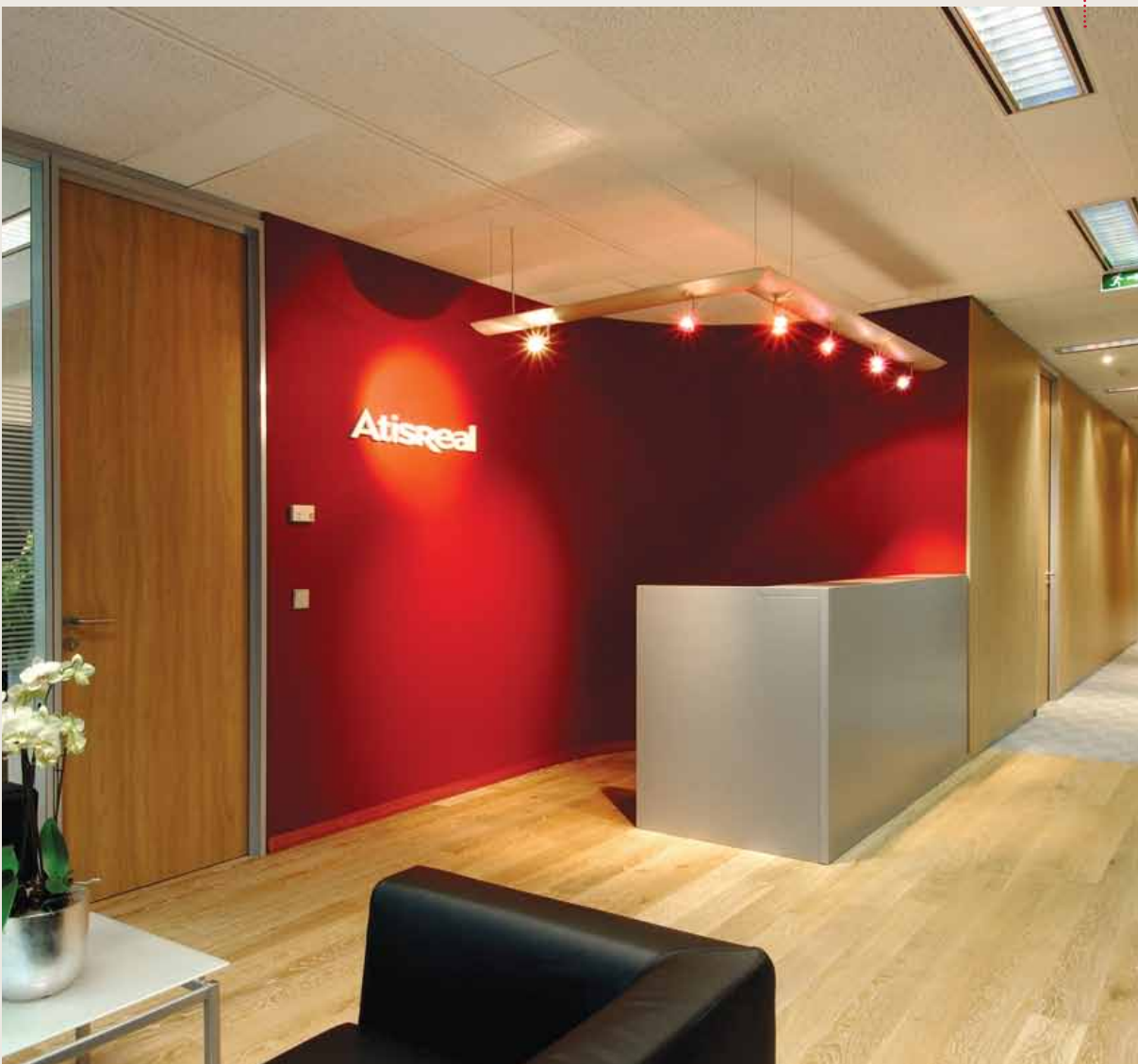
De stijging van het negatief financieel resultaat van - 2,912 miljoen euro (2011) naar - 4,049 miljoen euro is hoofdzakelijk, doch niet uitsluitend de oorzaak van de negatieve MtM van de ineffectieve indekkingen, nl. t.w.v. - 1.123 duizend euro t.o.v. + 1.653 duizend euro in 2011.

De andere financiële kosten omvatten eind juni 2011 voor - 771 duizend euro betaalde premies voor indekkingen.

Globaal gezien zijn de fundingkosten (exclusief MtM indekkingen) in 2012 gedaald in vergelijking met 2011, nl. -4 miljoen euro t.o.v. - 4,3 miljoen euro in 2011.

De gemiddelde fundingkost (excl. MtM indekkingen en excl. betaalde/ontvangen premies voor indekkingen) is echter gedaald van 3,79% (eerste jaarthelft 2011) naar 3,20% (eerste jaarthelft 2012).

EBBC, Luxemburg
© www.detiffe.com



Geconsolideerde balans

(in € 1.000)	Periode 30/06/12	Periode 31/12/11
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	532.181	526.647
Immateriële vaste activa	2	3
Vastgoedbeleggingen	502.712	501.584
Andere materiële vaste activa	1.277	1.316
Financiële vaste activa	27.308	23.744
Handelsvorderingen en andere vaste activa	881	0
II. VLOTTENDE ACTIVA	14.231	11.770
Activa bestemd voor verkoop	3.005	2.859
Financiële vlottende activa	1	1
Handelsvorderingen	7.488	5.685
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	912	854
Kas en kasequivalenten	2.485	1.998
Overlopende rekeningen	340	373
TOTAAL ACTIVA	546.411	538.417
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	249.473	261.821
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	249.467	261.815
Kapitaal	44.128	44.128
Uitgiftepremies	70.622	70.622
Reserves	125.979	134.478
Nettoresultaat van het boekjaar	8.738	12.587
II. MINDERHEIDSBELANGEN	6	5
VERPLICHTINGEN	296.938	276.596
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	135.468	177.560
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	114.552	163.724
- Kredietinstellingen	114.358	163.529
- Andere	194	194
Andere langlopende financiële verplichtingen	20.915	13.836
Andere langlopende verplichtingen	0	0
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	161.470	99.036
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	144.866	84.222
- Kredietinstellingen	55.021	12.563
- Andere	89.844	71.659
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.075	5.200
- Exit taks	0	0
- Andere	6.075	5.200
Andere kortlopende verplichtingen	1.577	1.449
Overlopende rekeningen	8.952	8.165
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	546.411	538.417



Rijksarchief, Brugge

Toelichting op de geconsolideerde balans

De reële waarde van de directe vastgoedportefeuille bedraagt 505,7 miljoen euro eind juni 2012 t.o.v. 504,4 miljoen euro eind december 2011. De lichte toename bevestigt de relatief gunstige evolutie van de verhuringen.

De financiële vaste activa betreffen vnl. de participatie in Retail Estates (21,2 miljoen euro).

De handelsvorderingen en andere vlottende activa (0,9 miljoen euro) omvatten de vordering (na verrekening van roerende voorheffing) die Leasinvest Real Estate heeft in het kader van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van Retail Estates.

Eind maart nam LRE deel aan de kapitaalverhoging bij Retail Estates (inbreng door derde partij van pand in Lochristi tegen verwerving van aandelen van Retail Estates waarvan een deel werd doorverkocht aan LRE). De transactie voor LRE omvatte 17.500 aandelen tegen 48 euro, zijnde 840 duizend euro,

waardoor de participatie toenam van 7,33% naar 7,65%.

Op het einde van het eerste semester van het boekjaar 2012 bedraagt het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) 249,5 miljoen euro (31/12/11: 261,8 miljoen euro).

Eind juni 2012 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel 62,18 euro (31/12/11: 65,51 euro). Eind juni 2012 bedroeg de koers van het aandeel van Leasinvest Real Estate 64,86 euro, 4% hoger dan de intrinsieke waarde.

De vennootschap beschikt over kredietlijnen voor een totaalbedrag van 338,7 miljoen euro. Eind juni 2012 is er in totaal voor 259 miljoen euro (31/12/11: 248,1 miljoen euro) aan kredieten opgenomen of 76,5% van het totaal aan beschikbare kredietlijnen.

De schuldgraad is licht toegenomen en bedraagt 48,88% (47,29% eind 2011).

Netto -actief per aandeel

	30/06/12	30/06/11	31/12/11
Netto actief aandeel groep	249.467	270.712	261.815
Netto actief aandeel groep per aandeel (%)	62,17	67,74	65,51
Netto actief aandeel groep per aandeel obv investeringswaarde (%)	65,43	71,00	68,78
Netto actief aandeel groep per aandeel EPRA (%)	67,13	67,60	68,62

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(in € 1.000)	Kapitaal	Uitgifte- premie	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)
Balans volgens IFRS op 31/12/10	44.128	70.622	602	62.268
Globaal resultaat voor de periode				-22.431
Dividenden aan aandeelhouders				
Balans volgens IFRS op 31/12/11	44.128	70.622	602	39.837
Globaal resultaat voor de periode				
Transferten en verkoop eigen aandelen				
Dividenden aan aandeelhouders				
Balans volgens IFRS op 30/06/12	44.128	70.622	602	39.837

Reserves					Overgedragen resultaten	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder onderneming	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatiekosten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop						
-6.358	-642	-1.046	497	91.069	14.267	275.407	3	275.411	
	-10.187		392	36.697	-1.678	2.792	2	2.794	
				-16.385		-16.385		-16.385	
-6.358	-10.829	-1.046	889	111.381	12.589	261.815	5	261.820	
	-6.380		849		8.738	3.208	1	3.209	
		1.034		12.652	-12.589	1.097		1.097	
				-16.652		-16.652		-16.652	
-6.358	-17.209	-12	1.738	107.381	8.738	249.467	6	249.474	

Geconsolideerde kasstroomtabel

(in € 1.000)	30/06/12 6 maanden	30/06/11 6 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.998	2.840
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	10.069	9.977
Nettoresultaat	8.739	10.257
Aanpassing aan de winst voor niet-kas en niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	4.119	5.327
Afschrijvingen, waardeverminderingen en belastingen	301	140
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	40	33
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	100	-26
- Belastingen	191	133
- Betaalde belastingen	-30	0
Andere niet-kas elementen	892	941
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-29	2.450
- Bewegingen in voorzieningen (+/-)	0	0
- Spreiding van gratuiteiten (+/-)	-203	144
- Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.123	-1.653
- Overige transacties van niet courante aard	0	0
Niet aan de bedrijfsactiviteit gelieerde elementen	2.926	4.246
Meerwaarden bij realisatie vaste activa	0	0
Ontvangen dividenden	-1.116	-318
Terugneming financiële opbrengsten en financiële kosten	4.042	4.564
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-2.790	-5.607
Beweging van de activa	-2.645	-5.156
- Andere vaste activa	-882	0
- Financieel vlottende activa	0	-4.232
- Handelsvorderingen	-1.904	-863
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-58	109
- Overlopende rekeningen	199	-170
Beweging van verplichtingen	-145	-451
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	0	1.269
- Belastingen	84	0
- Andere kortlopende verplichtingen	759	350
- Overlopende rekeningen	-988	-2.070
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.182	-12.862
Investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-1.013	-12.005
Projectontwikkelingen	0	-104
Immateriële en andere materiële vaste activa	0	-1.163
Financiële vaste activa	-3.139	0
Activa bestemd voor verkoop	-29	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	0	0
Desinvesteringen		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0
Projectontwikkelingen	0	0
Immateriële en andere materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	0	410
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Effect in consolidatie van nieuwe deelnemingen	0	0

Geconsolideerde kasstroomtabel (vervolg)

(in € 1.000)	30/06/12 6 maanden	30/06/11 6 maanden
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.400	2.112
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	11.472	19.754
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		
Ontvangen dividenden	1.116	318
Ontvangen financiële opbrengsten	524	580
Betaalde financiële kosten	-2.957	-2.155
Verandering in andere verplichtingen	0	
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen	-15.555	
Wijziging van het kapitaal en uitgiftepremies (+/-)	0	
Toename (+) / Afname (-) van eigen aandelen	1.034	0
Dividend van het vorige boekjaar	-16.653	-16.385
Interim-dividend van het huidige boekjaar	0	
Slotdividend van het vorige boekjaar	64	0
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	
- op indekkingsinstrumenten	0	0
Toename (+) / Afname (-) van de mutatiekosten	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE PERIODE	2.485	2.067

Montimmo, Luxemburg
© www.detiffe.com



Bijlage 1: geografische segmentatie

Verkorte geconsolideerde winst & verliesrekening

(in € 1.000)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11
(+) Huurinkomsten	9.890	11.363	7.905	7.706			17.795	19.069
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren								
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-101	26					-101	26
NETTO HUURRESULTAAT	9.789	11.389	7.905	7.706	0	0	17.694	19.095
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	22	13		0			22	13
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.071	1.399	43	39			2.114	1.438
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op de huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	-4					0	-4
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.071	-1.399	-43	-39			-2.114	-1.438
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-650	-110	-24	-32			-674	-142
VASTGOEDRESULTAAT	9.161	11.288	7.881	7.674	0	0	17.042	18.962
(-) Technische kosten	-675	-354	-27	-104			-702	-458
(-) Commerciële kosten	-258	-115	-49	-65			-307	-180
(-) Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-261	-222	-11	-27			-271	-249
(-) Beheerskosten vastgoed ⁽¹⁾	-1.404	-1.275	-72	-74			-1.476	-1.349
(-) Andere vastgoedkosten	-102	-69	-32	-39			-133	-108
VASTGOEDKOSTEN	-2.699	-2.035	-190	-309	0	0	-2.889	-2.344
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.462	9.253	7.691	7.365	0	0	14.153	16.618
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-547	-567	-360	-200		0	-907	-767
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	-296	-98	0	-1	0	0	-296	-99
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.619	8.588	7.331	7.164	0	0	12.950	15.752
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen							0	
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11	-5.021	40	2.571			29	-2.450
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.608	3.567	7.371	9.735	0	0	12.979	13.302
(+) Financiële inkomsten					1.806	700	1.806	700
(-) Interestkosten					-4.133	-3.849	-4.133	-3.849
(-) Andere financiële kosten					-599	-1.416	-599	-1.416
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa					-1.123	1.653	-1.123	1.653
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	-4.049	-2.912	-4.049	-2.912
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.608	3.567	7.371	9.735	-4.049	-2.912	8.930	10.390
(+/-) Vennootschapsbelasting					-191	-133	-191	-133
(+/-) Exit taks					0	0	0	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	-191	-133	-191	-133
NETTO RESULTAAT	5.608	3.567	7.371	9.735	-4.240	-3.045	8.738	10.257
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							1	2
Aandeelhouders van de groep							8.737	10.255

(1) De beheerskosten vastgoed bestaan onder meer uit de fee betaald door Leasinvest Real Estate aan de zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV. Van de totale fee betaald door Leasinvest Real Estate voor de eerste zes maanden van het boekjaar 2012 (1,1 miljoen euro) heeft 0,5 miljoen euro betrekking op de Luxemburgse vastgoedportefeuille. De fee wordt niettemin integraal opgenomen in het Belgische segment, omdat Leasinvest Real Estate de effectieve schuldenaar is.

Verkorte geconsolideerde balans

	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11
ACTIVA								
Immateriële vaste activa	2	3					2	3
Vastgoedbeleggingen (incl. projectontwikkelingen)	276.281	275.079	226.431	226.505			502.712	501.584
Activa bestemd voor verkoop	3.005	2.859					3.005	2.859
Overige activa	37.125	30.296	3.567	3.675			40.692	33.971
ACTIVA PER SEGMENT	316.413	308.237	229.998	230.180	0	0	546.411	538.417
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					114.552	163.724	114.552	163.724
Kortlopende financiële schulden					144.866	84.222	144.866	84.222
Overige verplichtingen	13.535	21.084	2.438	2.366	21.547	5.200	37.520	28.650
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	13.535	21.084	2.438	2.366	280.965	253.146	296.938	276.596

Segmentatie per type gebouw

	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11
Huurinkomsten	9.632	10.014	4.419	3.981	3.655	3.487	17.706	17.482
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	272.519	280.771	132.702	123.972	100.537	98.975	505.758	503.718
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille	279.470	287.920	136.300	127.360	103.050	101.450	518.820	516.730
Rendement (in reële waarde)	7,10%	7,31%	7,83%	7,51%	7,26%	7,18%	7,32%	7,24%
Rendement (in investeringswaarde)	6,92%	7,13%	7,62%	7,31%	7,08%	7,00%	7,14%	7,06%
Bezettingsgraad	92,10%	97,00%	91,10%	84,00%	100%	100%	93,36%	94,12%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste break (# jaren)	3,1	3,1	4,8	4,6	4,6	5,2	3,9	3,9

Bijlage 2: netto huurresultaat

(in € 1.000)	30/06/12	30/06/11
Huurinkomsten		
Huur	17.504	17.626
Gegarandeerde inkomsten	0	1.425
Huurkortingen	202	-144
Huurvoordelen (incentives)	-13	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	102	162
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	17.795	19.069
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-101	26
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	-101	26
Netto huurresultaat	17.694	19.095

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

	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		Project-ontwikkelingen		Totaal		Activa bestemd voor verkoop	
	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11	30/06/12	31/12/11
Saldo per einde van het vorige boekjaar	501.584	486.365	0	7.838	501.584	494.203	2.859	0
Investerings	1.014	19.136	0	4.902	1.014	24.038	30	
Desinvesteringen	0	-7.166	0	0	0	-7.166		
Verwervingen van vastgoed	0	0	0	0	0	0		
Overdrachten van/(naar) andere posten	0	7.787	0	-10.646	0	-2.859		2.859
Spreiding van gratuiteiten	202	-71	0	5	202	-66		
Stijging/(daling) van de reële waarde	-89	-4.467	0	-2.099	-89	-6.566	117	
Saldo per einde vande periode	502.711	501.584	0	0	502.711	501.584	3.006	2.859

Bijlage 4: uitgekeerde dividenden

Op de gewone algemene vergadering van 21/05/12 werd een totaal bruto dividend goedgekeurd van 4,15 euro. Dit dividend werd uitgekeerd op 28/05/12.

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

Leasinvest Real Estate financiert haar vastgoedportefeuille via eigen vermogen, de uitgifte van commercial paper op korte termijn (van 1 week tot 24 maanden) en het aangaan van bankkredieten (van 1 tot 7 jaar).

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

1. Haar kasstromen niet meer voldoende zouden zijn 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 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 fenomeen heeft zich begin 2009 gedeeltelijk en tijdelijk voorgedaan na het uitbreken van de crisis. Daarna is de commercial paper markt terug zeer liquide geweest. Dit risico wordt trouwens opgevangen doordat het uitgegeven commercial paper volledig wordt gedekt door backup kredietlijnen.
3. De bestaande bankkredieten en/of backup kredietlijnen niet worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door de vervaldata van de kredietfaciliteiten te diversifiëren. Leasinvest Real Estate heeft een beperkt deel van haar bankkredieten, nl. 12,5 miljoen euro, die vervielen in 2012, verlengd tot 2017. De gemiddelde duration van de totale bankkredieten bedraagt 3,12 jaar (31/12/11: 3,47 jaar).
4. De ontvangen huurinkomsten tijdens de eerste helft van het boekjaar 2012 zijn meer dan voldoende om de stijging van de interestlasten op te vangen. Voor de laatste drie

boekjaren schommelt de interestlast rond de 21% t.o.v. de huurinkomsten.

Renterisico

Het indekkingbeleid werd eind 2010 en in 2011 bijgestuurd rekening houdend met een mogelijke stijging van de rentevoeten en de lage renteniveaus sinds midden 2011, en is er sinds dan op afgestemd om het renterisico voor ongeveer 75% van de financiële schulden veilig te stellen voor een periode van 5 jaar en voor ongeveer 50% voor de daaropvolgende periode van 5 jaar.

Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op bijna uitsluitend vlottende rentevoeten, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2013 en 2021 en de duration bedraagt 5,35 jaar. Hogere rentevoeten zijn voor een vastgoedbevak en in casu Leasinvest Real Estate, dat een bruto geïndexeerd huurrendement heeft van 7,32% (op basis van de reële waarde) een mogelijke winstverlagende factor. Normaal verlaagt daardoor de brutomarge, die het verschil is tussen het behaald huurrendement en de betaalde gemiddelde financieringskost. Dankzij haar rente-indekkingbeleid waarbij de schuld groten-deels wordt ingedekt door rentecollars, rentecaps en interest rate swaps, is de gemiddelde financieringskost (exclusief premies van rente-indekkingen) van de vennootschap gedaald van 3,79% (2011) tot 3,20% in 2012.

Bovendien leidt een verhoging of verlaging van de rentevoeten tot een respectievelijk positieve of negatieve variatie in de reële waarde van de rente-indekkingen, met een (boekhoudkundige doch niet cashmatige) positieve of negatieve impact op het eigen vermogen en/of het resultaat. Een verhoging van 1% van de korte termijn rentevoeten op een globaal kredietgebruik van 249 miljoen euro en rekening houdend met de bestaande indekkinginstrumenten zou ongeveer een negatieve impact op het resultaat van 0,3 miljoen euro of 0,08 euro per aandeel hebben.

Huurder - en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de spreiding van de grote huurders en de sectoren waarin zij actief zijn te verbeteren, teneinde

een zo gediversifieerd mogelijk huurrisico en huurinkomen te bekomen en daardoor de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een of meerder belangrijke huurders wegens bijvoorbeeld opzeg van het huurcontract of faillissement te beperken.

De top 10 van de belangrijkste huurders bedraagt 41,3%.

De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector blijft goed. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector (22,82% t.o.v. 23,7% op 31/12/11), de detail- & groothandel (26,66% t.o.v. 26,7% op 31/12/11), de financiële instellingen (14,16% t.o.v. 13,8% op 31/12/11), de publieke instellingen, transport en distributie (18,12% t.o.v. 11,4% op 31/12/11), gevolgd door non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen (11,34% t.o.v. 10% op 31/12/11).

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 het Groothertogdom Luxemburg de laatste jaren bijna geen 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 2012 verviel 15,3% (2011: 11,4%) van de huurcontracten waarvan meer dan de helft verlengd werd of waarvoor nieuwe huurders gevonden werden; een klein deel van de huurcontracten werd niet verlengd en 4% is in finale onderhandeling.

In de volgende jaren zijn er eveneens belangrijke opzegmogelijkheden, nl. 16,4% in 2013, 13,4% in 2014 en 15,5% in 2015. De bevak heeft met de meeste en belangrijkste huurders waarvan

de huurcontracten vervallen in de komende 3 jaren, reeds zoveel mogelijk negotiaties tot vernieuwing van hun huurcontract opgestart. Voor meer details over de vastgoedmarkt en de huurdersituatie van Leasinvest Real Estate verwijzen we naar het vastgoedverslag.

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 de huurcontracten over de jaren heen, nl. 3,86 jaar op 30/06/12 (31/12/11: 4 jaar).

De relatief lage durations zijn 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 met een langere duur. We verwijzen naar het vastgoedverslag 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 zouden gebeuren. In het kader van de vervreemding in 2010 van de gebouwen in het Axxes Business Park te Merelbeke (Gent) heeft Leasinvest Real Estate zich, gebaseerd op de specifieke omstandigheden in dit dossier, garant gesteld t.o.v. Axxes Certificates NV voor een periode tot 07/2019. Het betreft voornamelijk de dekking van de eventuele toekomstige leegstand.



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 op 30 juni 2012.

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm VA (de 'Vennootschap') per 30 juni 2012 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.

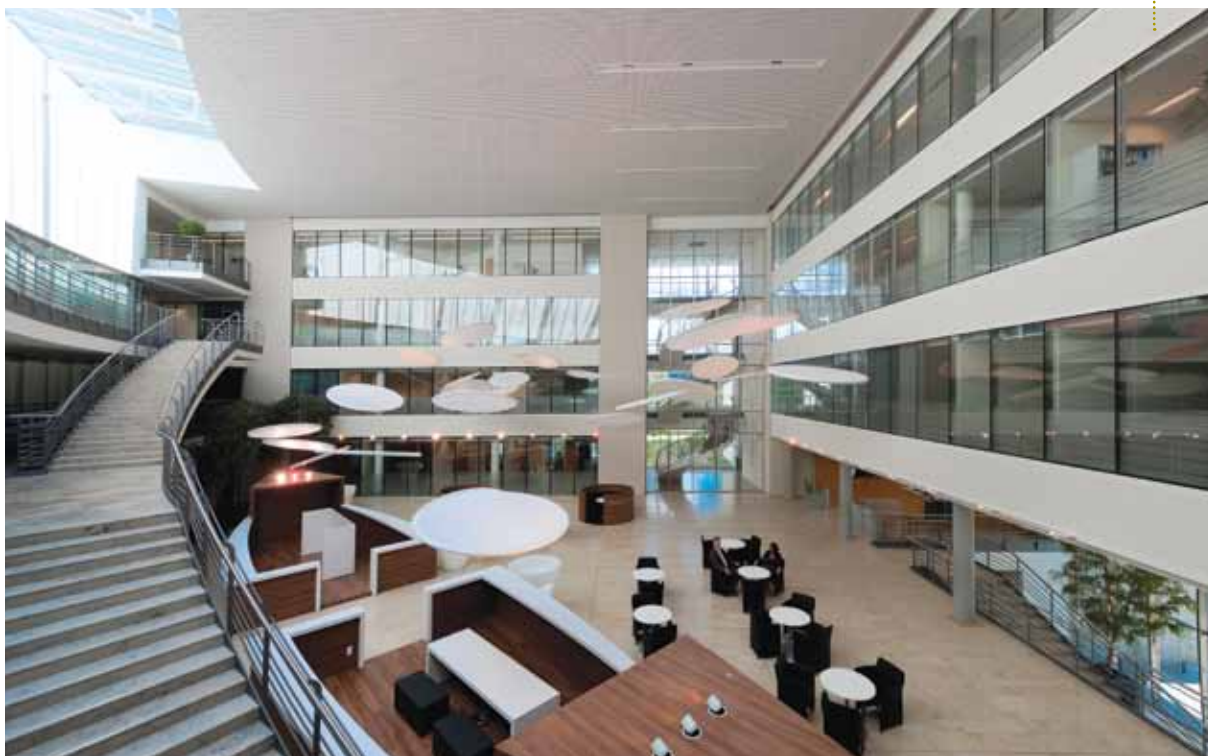
Brussel, 14 augustus 2012

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCBVA
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Christel Weymeersch
Vennoot

The Crescent, Brussel (Anderlecht)
© www.deltiffe.com



Identiteitskaart

Leasinvest Real Estate

Vastgoedbevak naar Belgisch recht	Leasinvest Real Estate Comm. VA
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap op aandelen
Maatschappelijke zetel	Woluwelaan 2, 1150 Brussel, België
Administratieve zetel	Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen, België
Contactinfo	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest.be
Web	http://www.leasinvest.be
RPR	Brussel
BTW	BE 0436.323.915
Oprichtingsdatum	8 juni 1999, publicatie BS 26 juni 1999 (omvorming tot vastgoedbevak) (nr. 990626-330)
Duur	Onbepaalde duur
Boekjaar	1 januari – 31 december
Notering	NYSE Euronext Brussels, Bel Small
Liquidity provider	Bank Degroof
Financiële dienstverlening	Hoofdbetaalagent Bank Delen
Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Christel Weymeersch
Vastgoedexperten	Cushman & Wakefield - Winssinger & Vennoten
Toezicht	FSMA

Financiële kalender 2012-2013

Halfjaarlijks financieel verslag 2012 (IAS 34)	23/08/12
Tussentijdse verklaring Q3 (30/09/12)	14/11/12
Bekendmaking jaarresultaten 2012 (31/12/12)	15/02/13
Jaarlijks financieel verslag 2012 (online op website)	29/03/13
Tussentijdse verklaring Q1 (31/03/13)	14/05/13
Jaarvergadering aandeelhouders	20/05/13
Betaalbaarstelling dividend	27/05/13
Halfjaarlijks financieel verslag 2013 conform IAS 34	23/08/13

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

RPR: 0436.323.915
ISIN code BE0003770840



LEAS
LISTED
NYSE
EURONEXT