

Leasinvest Real Estate – halfjaarlijkse resultaten 30/06/10 (6 maanden)¹

- Stijging van de huuropbrengsten met 2,4% tot 20 miljoen euro (30/06/09: 19,5 miljoen euro).
- Toename van het netto courant resultaat (aandeel groep) met 17% tot 12,5 miljoen euro hetzij 3,12 euro per aandeel (30/06/09: 2,67 euro per aandeel);
- Het netto resultaat, aandeel groep, bedroeg 5,6 miljoen euro (1,4 euro per aandeel) op 30/06/10 t.o.v. 12,8 miljoen euro (3,2 euro per aandeel) op 30/06/09, verleden jaar werden de minwaarden meer dan gecompenseerd door een eenmalige gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van het gebouw Bian;
- Bezettingsgraad blijft stabiel op 97,81% (31/12/09: 97,74%);
- Eerste gebruiker voor deel van The Crescent Anderlecht.

Activiteitenverslag periode 01/01/10-30/06/10

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

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

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

Kerncijfers op 30/06/10

Kerncijfers vastgoedportefeuille (a)	30/06/2010	31/12/2009
Reële waarde (1.000 euro) (b)	558.954	537.518
Investeringswaarde (1.000 euro) (c)	573.370	551.400
Huurrendement op basis van reële waarde (d)	7,57%	7,48%
Huurrendement op basis van investeringswaarde (d)	7,38%	7,29%
Bezettingsgraad (d)	97,81%	97,74%

(a) De vastgoedportefeuille omvat zowel de gebouwen in exploitatie, de projectontwikkelingen, als de gebouwen bestemd voor verkoop.

(b) 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.

(c) De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken.

(d) Voor de berekening van het huurrendement en de bezettingsgraad komen enkel de gebouwen in exploitatie in aanmerking.

Door de overname van Canal Logistics steeg de vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) met 4% van 537,5 miljoen euro (31/12/09) tot 559 miljoen euro. Deze stijging houdt rekening met een globale negatieve variatie van de vastgoedbeleggingen van 6,3 miljoen euro, vnl. op Canal Logistics en een kantoorgebouw te Anderlecht.

¹ De in dit persbericht opgenomen cijfers zijn onderworpen aan een beperkte controle door de commissaris.

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

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

Kernresultaten	30/06/2010	30/06/2009
Netto courant resultaat, aandeel groep (1.000 euro)	12.463	10.678
Netto courant resultaat, aandeel groep, per aandeel (euro) (1) (2)	3,12	2,67
Netto resultaat, aandeel groep (1.000 euro)	5.601	12.839
Netto resultaat, aandeel groep, per aandeel (euro) (2)	1,40	3,21

(1) Het netto courant resultaat bestaat uit het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen.

(2) De resultaten per aandeel zijn berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

Algemene kerncijfers	30/06/2010	31/12/2009
Netto actief, aandeel groep (NAV) (1.000 euro)	262.151	274.924
Aantal uitgegeven aandelen	4.012.832	4.012.832
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode (1)	3.996.294	3.996.294
Schuldgraad KB 21/06/06 (%)	51,64%	47,61%
Netto actief, aandeel groep, per aandeel (euro) (2) (3)		
- op basis van reële waarde	65,60	68,79
- op basis van investeringswaarde	69,21	72,27
Slotkoers (euro)	58,61	58,97
Discount slotkoers t.o.v netto actief per aandeel (o.b.v. reële waarde)	-11%	-14%

(1) Het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat van de periode stemt overeen met het aantal uitgegeven aandelen minus het aantal eigen aandelen (inclusief aandelen LRE aangehouden door dochtervennootschappen). Per 30/06/10 had LRE aldus, op geconsolideerde basis, in totaal 16.538 eigen aandelen in portefeuille, hetzij 0,41% (idem 31/12/09).

(2) Het netto actief op 31/12/09 is vóór uitkering van het slotdividend. Op 24/05/10 werd een bruto dividend van 4 euro per aandeel uitgekeerd. Het netto actief, aandeel groep, ex-coupon bedroeg op 31/12/09 64,79 euro per aandeel o.b.v. de reële waarde en 68,27 euro per aandeel o.b.v. investeringswaarde.

(3) Het netto actief per aandeel is berekend o.b.v. het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van periode.

Geconsolideerde cijfers op 30/06/10

GECONSOLIDEERDE WINST & VERLIESREKENING

(in 1.000 EUR)	30/06/2010	30/06/2009
	(6 maanden)	(6 maanden)
Huuropbrengsten	19.982	19.510
Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten	0	41
NETTO HUURRESULTAAT	19.982	19.551
Recuperatie van vastgoedkosten	210	11
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.873	1.051
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-79	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.873	-1.051
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-9	54
VASTGOEDRESULTAAT	20.105	19.616
Technische kosten	-665	-373
Commerciële kosten	-364	-160
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-196	-104
Beheerskosten vastgoed	-1.431	-1.478
Andere vastgoedkosten	-108	-113
VASTGOEDKOSTEN	-2.763	-2.228
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.342	17.388
Algemene kosten van de vennootschap	-873	-892
Andere operationele kosten en opbrengsten	64	-11
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	16.533	16.485
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	15.233
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.300	-11.955
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.233	19.762
Financiële opbrengsten	192	564
Interestkosten	-4.137	-4.847
Andere financiële kosten	-1.063	-2.519
FINANCIËEL RESULTAAT	-5.008	-6.802
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.225	12.961
Vennootschapsbelasting	-93	-285
Exit taks	470	163
BELASTINGEN	377	-122
NETTO RESULTAAT	5.602	12.839
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1	0
Aandeelhouders van de groep	5.601	12.839

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

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

Als gevolg van de algemene trend op de nationale en internationale vastgoedmarkt werd door de externe vastgoeddeskundige bij de waardering van de vastgoedportefeuille een lichte opwaardering van de huurrendementen toegepast.

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

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

Het **netto resultaat, aandeel groep**, eindigde op 5,6 miljoen euro (hetzij 1,4 euro per aandeel²) tegenover 12,8 miljoen euro (hetzij 3,21 euro per aandeel) vorig jaar. Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van de belangrijke eenmalige gerealiseerde meerwaarde t.w.v. 15,2 miljoen euro op de verkoop van het gebouw Bian te Luxemburg vorig boekjaar.

Het **netto courant resultaat**, aandeel groep, zijnde het netto resultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in reële waarde van de niet effectieve rente-indekkingen, steeg echter met 17% van 10,7 miljoen euro, hetzij 2,67 euro per aandeel², op 30/06/09 tot 12,5 miljoen euro, hetzij 3,12 euro per aandeel, op 30/06/10.

² Alle resultaatsgegevens per aandeel worden berekend op basis van het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode.

GECONSOLIDEERDE BALANS
 (in 1.000 EUR)

30/06/2010 **31/12/2009**

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

De afname van de **vastgoedbeleggingen** is het gevolg van het overboeken twv 42,4 miljoen euro naar activa bestemd voor verkoop.

Op het einde van het eerste semester van het boekjaar 2010 bedroeg het eigen vermogen, aandeel groep (gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) 262,15 miljoen euro, hetzij 65,60 euro per aandeel tegenover 68,79 euro per 31/12/09.

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

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

Belangrijke feiten na het afsluiten van halfjaarlijkse resultaten 30/06/10

Overdracht van zakelijke rechten op het bedrijvenpark Axxes Business Park (fase 1) - verwerving van vastgoedcertificaten

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

In totaal omvat het bedrijvenpark 23.728 m² kantoorruimte (archiefruimte inbegrepen) en 868 parkingplaatsen. De bezettingsgraad van het bedrijvenpark Axxes Business Park (fase 1) bedraagt 98,4% en heeft betrekking op een 19-tal huurders.

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

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

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

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

Ingevolge deze transactie is de schuldgraad die per 30/06/2010 tijdelijk was gestegen van 47,61% (per 31/12/09) tot 51,64%, terug gedaald naar 47,6 %.

Eerste gebruiker voor deel van The Crescent Anderlecht

In de eerste helft van augustus heeft Leasinvest Real Estate een lange termijn dienstenovereenkomst afgesloten voor circa 3.800 m² gelegen in het kantoorgebouw The Crescent op de Erasmussite te Anderlecht die zal ingaan vanaf mei 2011. In deze moeilijke economische tijden zijn wij erin geslaagd om op voorhand al 25% van de in 2011 beschikbaar komende kantoorruimte in te vullen. Dit is een bewijs van het uniek ecologisch concept van dit gebouw, gecombineerd met facilitaire diensten (congres, restaurant en businesscenter) alsook aan de uitzonderlijke ligging van dit gebouw.

Vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2010

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

Halfjaarlijks financieel verslag conform IAS 34

Het halfjaarlijks financieel verslag voor de periode 01/01/10-30/06/10, dat naast de verkorte financiële overzichten, m.i.v. alle informatie conform IAS 34, ook het tussentijds beheersverslag, een verklaring van de verantwoordelijke personen en informatie over de externe controle bevat, zal beschikbaar zijn op de website www.leasinvest.be vanaf 31/08/10 na beurs. Iedereen die erom verzoekt kan hiervan gratis een exemplaar ontvangen op de administratieve zetel van de vennootschap:

Leasinvest Real Estate Comm. VA
Schermerstraat 42, 2000 Antwerpen
T +32 3 238 98 77
E investor.relations@leasinvest.be.

Financiële kalender

Halfjaarlijks financieel verslag 30/06/10 (IAS 34):	31/08/10
Tussentijdse verklaring 30/09/10 (9 mnd):	09/11/10
Bekendmaking resultaten boekjaar 31/12/10 (12 mnd):	18/02/11
Jaarlijks financieel verslag 31/12/10:	april 2011
Tussentijdse verklaring 31/03/11 (3 mnd):	13/05/11
Jaarvergadering aandeelhouders:	16/05/11
Uitkering dividend:	23/05/11
Halfjaarresultaten 30/06/11 (6 mnd):	19/08/11
Halfjaarlijks financieel verslag 30/06/11 (IAS 34):	31/08/11

Investor relations contact

Jean-Louis Appelmans

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest.be

Leasinvest Real Estate Comm. VA

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- en retailgebouwen in België en in het Groothertogdom Luxemburg. Actueel omvat de vastgoedportefeuille 59 gebouwen in exploitatie, waarvan 44 in België en 15 in het Groothertogdom Luxemburg, met een totale oppervlakte van meer dan 380.000 m². De vastgoedbevak noteert op NYSE Euronext Brussels en heeft een marktkapitalisatie van ongeveer 243 miljoen euro (waarde 18 augustus 2010).