

**Leasinvest Real Estate – Résultats semestriels exercice 2005-2006
(période du 01/07/2005-31/12/2005)**

Taux d'occupation reste à niveau : 92,97%
Résultat net courant, part du groupe : 5,4 millions EUR (+ 5,7%)
→ Par action : 1,67 EUR (1,68 EUR l'exercice précédent¹)
Résultat net, part du groupe : 8,6 millions EUR, augmentation de 103%
→ Par action : 2,65 EUR (+ 90,6%¹)

Bruxelles, le 24 février 2006

1. Chiffres clés selon les normes IFRS

	Période 1/07/04 - 31/12/04 retravaillé	Période 1/07/05 - 31/12/05
Patrimoine en valeur réelle (1) (a) (en 1.000 EUR)	287.375	272.238
Patrimoine en valeur d'investissement (2) (a) (en 1.000 EUR)	294.865	279.210
Taux d'occupation	92,44%	92,97%
Rendement locatif	7,36%	7,11%
Nombre d'actions émises	3.249.221	3.249.221
Nombre d'actions participant au résultat	3.047.255	3.249.221
Nombre d'actions cotées	2.830.371	3.249.221
Revenus locatifs (en 1.000 EUR)	9.849	9.375
Revenus locatifs par action	3,23	2,89
Résultat net courant, part du groupe (en 1.000 EUR)	5.116	5.429
Résultat net courant par action, part du groupe	1,68	1,67
Résultat net, part du groupe (en 1.000 EUR)	4.231	8.619
Résultat net par action, part du groupe	1,39	2,65

(1) valeur réelle ("fair value") : la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant et dont les frais de mutation ont été déduits ; la valeur réelle est la valeur comptable selon les normes IFRS

(2) la valeur d'investissement correspond au terme 'valeur de placement', utilisé antérieurement, et est la valeur telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les frais de mutation n'ont pas encore été déduits

(a) la diminution du patrimoine du 31/12/04 au 31/12/05 provient de la vente des immeubles situés rue de Trèves et Kontichsesteenweg 38 à la fin de l'exercice précédent (30/06/05)

¹ Les résultats pour le semestre 01/07/04-31/12/04 ont été calculés par action diluée. Pendant le semestre 01/07/04-31/12/04 418.850 actions nouvelles ont été créées à l'occasion de l'augmentation de capital suite à l'acquisition du Montoyer 63. Ces actions participaient au dividendes à partir du 23/12/04. Les montants par action diluée au 31/12/04 tiennent compte du pro rata du nombre d'actions.

2. Passage aux normes IFRS et évaluation du portefeuille immobilier

Le présent exercice 01/07/05 – 30/06/06 est le premier exercice pour lequel Leasinvest Real Estate rapportera ses chiffres consolidés selon les normes IFRS (International Financial Reporting Standards). Pour le présent rapportage, Leasinvest Real Estate n'a pas suivi l'IAS 34 concernant le rapportage financier intermédiaire.

La possibilité existe que les critères d'enregistrement et la valorisation utilisés pour la rédaction des états financiers semestriels consolidés au 31/12/05 subissent des modifications, quand les premiers comptes annuels consolidés de l'exercice seront clôturés au 30/06/06.

L'impact d'IFRS sur les capitaux propres dans le bilan d'ouverture au 01/07/04 existe en un nombre d'adaptations comptables et s'élevait à + 6,81 millions EUR. Au 31/12/05 l'impact sur les capitaux propres, du passage de BGAAP à IFRS, s'élevait à -7,35 millions EUR (-5,35 millions EUR au 31/12/04), principalement causé par l'adaptation concernant la déduction des frais de mutation (voir infra), et sur le compte de résultats à -0,056 million EUR et -0,7 million EUR au 31/12/04.

Ce passage a mené à un nombre de corrections comptables, parmi lesquelles l'évaluation du portefeuille immobilier.

L'enregistrement des immeubles de placement et leur valorisation à la valeur réelle ("fair value") sont réglés par la norme IAS 40.

Dans le cadre de la conversion de leurs états financiers aux normes IAS/IFRS et suite aux nombreux débats concernant cette question entre les sicafis, leurs Commissaires, leurs experts immobiliers indépendants et les autorités de contrôle, les sicafis ont adapté la présentation de leurs actifs immobiliers dans le bilan.

Pour les états financiers clôturés au 31/12/2005 et rétroactivement jusqu'au 01/01/2004, les experts immobiliers indépendants, responsables de la valorisation des patrimoines des sicafis, ont, dans une première phase, déterminé la valeur d'investissement de l'immobilier (correspond au terme "valeur de placement" utilisé antérieurement).

Dans une deuxième phase ces mêmes experts immobiliers ont, pour la totalité du secteur immobilier, défini le niveau des frais de mutation qui devraient être payés lors d'une vente hypothétique. Ces frais sont déduits de la valeur d'investissement afin d'obtenir la valeur réelle ('fair value' au sens des normes IAS/IFRS) du patrimoine. C'est cette dernière valeur qui sera présentée, dès à présent dans le bilan consolidé des sicafis.



Communiqué de presse
Sous embargo jusqu'au 24/02/2006, 17.40h

Sur base d'un nombre important de transactions immobilières réalisées au cours des trois dernières années (2003-2005) en Belgique, les experts immobiliers indépendants

ont constaté que le niveau moyen des frais de mutation s'élève à 2,5% de la valeur d'investissement, pour autant que la valeur individuelle d'un immeuble s'élève à plus de 2,5 millions EUR. Pour les immeubles ayant une valeur inférieure à 2,5 millions EUR, les frais de transaction sont au même niveau que les frais d'enregistrement, habituellement portés par l'acheteur dans les trois régions du pays (12,5% dans la Région de Bruxelles Capitale et dans la Région wallonne, 10% dans la Région flamande).

Leasinvest Real Estate est active dans le marché professionnel ; seulement 1 immeuble a une valeur inférieure à 2,5 millions EUR. La déduction des frais de mutation s'élève à 6,97 millions EUR ou 2,15 EUR par action, au 31/12/05. Leasinvest Real Estate a opté de présenter les variations trimestrielles de cette méthode dans les capitaux propres.

3. Commentaire des résultats consolidés du premier semestre de l'exercice 2005-2006

(en 1,000 EUR)	Période	Période
	01/07/04 - 31/12/04	01/07/05 - 31/12/05
	IFRS retravaillé	IFRS
COMPTE DE RESULTATS		
(+) Revenus locatifs	9.849	9.375
(+) Reprise de loyers cédés et escomptés		
(+/-) Charges relatives à la location	-74	-14
RESULTAT LOCATIF NET	9.775	9.361
(+) Récupération de charges immobilières	51	0
(+) Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.316	1.451
(-) Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.341	-1.451
RESULTAT IMMOBILIER	9.801	9.361
(-) Frais techniques	-1.487	-548
(-) Frais commerciaux	-75	-92
(-) Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-82	-347
(-) Frais de gestion immobilière	-541	-578
(-) Autres charges immobilières	-68	-132
CHARGES IMMOBILIERES	-2.252	-1.697
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7.549	7.665
(-) Frais généraux de la société	-453	-450
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.096	7.215
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.189	3.180
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.907	10.395
(+) Revenus financiers	943	515
(-) Charges d'intérêts	-2.759	-1.625
(-) Autres charges financières	-87	-257
RESULTAT FINANCIER	-1.903	-1.368
RESULTAT AVANT IMPOT	4.004	9.027
(+/-) Impôts de sociétés	-37	-227
(+/-) Exit tax	734	0
IMPOT	697	-227
RESULTAT NET	4.701	8.800
Attribuable à:		
Intérêts minoritaires	470	181
Part du groupe	4.231	8.619

Les revenus locatifs s'élevaient à 9,36 millions EUR au 31/12/05, soit une diminution de 4,8% par rapport au 31/12/04 (9,8 millions EUR) malgré une légère augmentation du taux d'occupation² sur cette période (de 92,44% à 92,97%). L'effet des investissements de fin 2004 (Square de Meeûs et Montoyer 63) n'était pas suffisant pour compenser, entre autres, les revenus locatifs de la vente de l'immeuble rue de Trèves (Comité de Régions).

² Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles et est calculé en fonction du loyer estimé, comme suit : (loyer estimé – loyer estimé sur vide locatif) / loyer estimé.

Les charges immobilières ont diminué de 25%, de -2,25 millions EUR à -1,70 million EUR, grâce à un programme d'entretien et de rénovation plus léger, après une année (exercice du 30/06/05) marquée par des travaux d'entretien et de rénovation importants du portefeuille.

Le résultat d'exploitation a augmenté de 1,67% de 7 millions EUR à 7,2 millions EUR.

La combinaison d'une politique de couverture active fin juin 2005 ensemble avec les intérêts à court terme bas, résulte en une amélioration du résultat financier de 27% en comparaison au semestre arrêté au 31/12/04. Le résultat financier s'élevait à -1,37 million EUR au 31/12/05 par rapport à -1,9 million EUR au 31/12/04, soit une amélioration de 0,53 million EUR.

Le résultat net courant, part du groupe, s'est clôturé à 5,41 millions EUR par rapport à 5,11 millions EUR pour le semestre au 31/12/04, soit une augmentation de 5,7%. Par action ceci résulte en un résultat net courant, part du groupe de 1,67 EUR au 31/12/05 et 1,68 EUR³ au 31/12/04.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement, étaient 4,37 millions EUR plus élevées au 31/12/05 qu'au semestre clôturé au 31/12/04, et s'élevaient à 3,18 millions EUR (31/12/04 : -1,19 million EUR). Fin 2004 des moins-values ont été actées suite à une pression à la baisse des niveaux de loyers estimés. Fin 2005 nous observons, en solde, des variations positives de la valeur du portefeuille (principalement dues aux immeubles Louise 250 et au Riverside Business Park) principalement suite à une diminution des rendements immobiliers estimés et au fait que l'important programme d'investissement de l'exercice précédent a résulté, pour certains immeubles, en création de valeur.

Le résultat net, part du groupe, a plus que doublé et atteignait 8,6 millions EUR. Au 31/12/04 il s'élevait à 4,23 millions EUR. En termes de résultat par action ceci représente 2,65 EUR au 31/12/05 comparé à 1,39 EUR³ un an plus tôt, soit une augmentation de 90,6%.

³ Les résultats pour le semestre 01/07/04-31/12/04 ont été calculés par action diluée. Pendant le semestre 01/07/04-31/12/04 418.850 actions nouvelles ont été créées à l'occasion de l'augmentation de capital suite à l'acquisition du Montoyer 63. Ces actions participaient au dividendes à partir du 23/12/04. Les montants par action diluée au 31/12/04 tiennent compte du pro rata du nombre d'actions.

4. Commentaire du bilan consolidé du premier semestre de l'exercice 2005-2006

en 1,000 EUR	31/12/2004 retravaillé	31/12/2005
ACTIF		
ACTIFS NON COURANTS	288.446	273.174
Immeubles de placement	287.375	272.238
Autres immobilisations corporelles	68	76
Actifs financiers non courants	1.002	859
ACTIFS COURANTS	4.336	6.456
Actifs financiers courants	35	455
Créances commerciales	2.180	2.072
Créances fiscales et autres actifs courants	468	32
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.091	3.560
Comptes de régularisation	562	337
TOTAL DE L'ACTIF	292.781	279.630
PASSIF		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	180.305	186.413
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	172.344	178.072
Capital	35.729	35.729
Capital souscrit	35.729	35.729
Primes d'émission	31.280	31.280
Réserves	100.147	102.030
Résultat	12.679	16.343
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation, estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.490	-6.972
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	-338
- Sur instruments de couverture	0	-338
INTERETS MINORITAIRES	7.961	8.341
PASSIFS		
PASSIFS NON COURANTS	45.656	35.311
Dettes financières non courantes	45.000	34.100
a Etablissements de crédit	45.000	34.100
Autres passifs financiers non courants	0	555
Autres passifs non courants	656	656
PASSIFS COURANTS	66.820	57.906
Provisions	0	46
Dettes financières courantes	53.574	49.248
c Autres	53.574	49.248
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.135	2.782
Autres	3.135	2.782
Autres passifs courants	1.454	1.097
Comptes de régularisation	8.657	4.733
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	292.781	279.630

Le patrimoine immobilier au 31/12/05 s'élevait, en valeur réelle ("fair value"), à 272,2 millions EUR, et au 31/12/04 à 287,4 millions EUR. La baisse du portefeuille est liée aux désinvestissements du deuxième semestre de l'exercice précédent. La valeur réelle est reprise au bilan consolidé en vertu de l'application de la norme IAS 40 précitée. Les frais de mutation de 6,97 millions EUR ont été déduits de la valeur d'investissement.

La valeur d'investissement du portefeuille est la valeur telle que définie par les experts indépendants, avant déduction des frais de mutation. En termes de valeur d'investissement, l'immobilier s'élevait à 279,21 millions EUR comparé aux 294,9 millions EUR.

Au 31/12/05 l'actif net par action réévalué était de 57,37 EUR (55,49 EUR au 31/12/04) compte tenu d'une évaluation du patrimoine à valeur réelle, ce qui correspond à une augmentation de 3,39%. Lors d'une évaluation sur base de la valeur d'investissement, cet actif net par action réévalué s'élève à 59,52 EUR par action (57,80 EUR au 31/12/04) ou une augmentation de 2,98%.

En termes absolus les capitaux propres s'élèvent à 186,4 millions EUR (valeur réelle) comparé aux 180,3 millions EUR au 31/12/04.

Le taux d'endettement IFRS⁴ n'atteignait que 31,43% comparé à 35,46% au 31/12/04, ce qui résulte en une capacité d'investissement considérable. Jusqu'à présent le taux d'endettement a été calculé conforme l'article 52 de l'AR du 10/04/1995. Pour les chiffres semestriels de Leasinvest Real Estate le taux d'endettement est identique dans les deux cas, puisque la différence se situe dans la présentation du bilan avant affectation du résultat (IFRS) ou après affectation du résultat (BGAAP) et puisque la mise en paiement de dividende se situe en octobre pour Leasinvest Real Estate.

5. Prévisions

Vu le faible taux d'endettement et la capacité d'investissement disponible qui en résulte, Leasinvest Real Estate recherchera activement de nouvelles opportunités d'investissement.

Une gestion commerciale soutenue reste prioritaire afin de perpétuer le taux d'occupation.

⁴ Le taux d'endettement est calculé en divisant des passifs (à court et à long terme ; exclus les comptes de régularisation, provisions et instruments de couverture) par le total des actifs.

6. Calendrier financier

Exercice 2005-2006

Trading update 3ième trimestre (31/03/2006)	19/05/2006
Annonce des résultats annuels (30/06/2006)	25/08/2006
Assemblée générale des actionnaires	16/10/2006
Réunion presse & analystes résultats annuels	16/10/2006
Mise en paiement de dividende	23/10/2006

Exercice 2006-2007

Trading update 1er trimestre (30/09/2006)	24/11/2006
Annonce des résultats semestriels (31/12/2006)	23/02/2007

7. Rapport du commissaire sur l'examen limité des données comptables reprises dans le communiqué semestriel au 31 décembre 2005 de leasinvest real estate SCA

Nous avons procédé à l'examen limité des données comptables reprises dans le communiqué semestriel, dressé sur base des états financiers semestriels consolidés de Leasinvest Real Estate SCA arrêtés au 31 décembre 2005, lesquels ont été publiés sur le site Web de la société.

Notre mission a été exécutée dans le cadre de la communication d'information périodique de la société. Nos travaux ont été effectués en conformité avec la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à la mise en œuvre d'un examen limité. Nos travaux ont principalement consisté en un examen, une comparaison et une discussion des informations financières fournies par la société et ont donc été moins étendus qu'un contrôle plénier sur les comptes annuels consolidés. Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives aux données comptables reprises dans le communiqué semestriel, dressé sur base des états financiers semestriels consolidés de Leasinvest Real Estate SCA arrêtés au 31 décembre 2005, établis selon les critères de comptabilisation et d'évaluation conformes aux International Financial Reporting Standards (IFRS) approuvés par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 23 février 2006
Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCC
Commissaire
représentée par

Danielle Vermaelen
Associée



Communiqué de presse
Sous embargo jusqu'au 24/02/2006, 17.40h

Leasinvest Real Estate SCA

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit entre autres dans des immeubles de bureaux de qualité bien situés : immeubles de bureaux (Bruxelles / Gand / Anvers), bâtiments logistiques et magasins.

La valeur réelle ('fair value') au 31 décembre 2005 s'élève à 272,24 millions EUR et la valeur d'investissement à 279,21 millions EUR. Le portefeuille représente une superficie de plus de 190.000 m² répartis entre 13 sites différents et 37 bâtiments.

La sicafi est cotée sur Euronext dans le segment NextPrime. Leasinvest Real Estate SCA affiche une capitalisation boursière de 216,7 millions EUR (valeur au 15 février 2006).

Pour plus d'informations, contactez:

Leasinvest Real Estate

Jean-Louis Appelmans

Investor Relations

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest-realestate.com

