

**Leasinvest Real Estate - Halfjaarresultaten boekjaar 2005-2006
(periode van 01/07/2005-31/12/2005)**

Bezettingsgraad blijft op peil : 92,97%
Netto courant resultaat, aandeel groep : 5,4 miljoen EUR (+ 5,7%)
→ Per aandeel: 1,67 EUR (1,68 EUR vorig jaar¹)
Netto resultaat, aandeel groep : 8,6 miljoen EUR, stijging van 103%
→ Per aandeel 2,65 EUR (+ 90,6%¹)

Brussel, 24 februari 2006

1. Kerncijfers IFRS

	Periode 1/07/04 - 31/12/04 herwerkt	Periode 1/07/05 - 31/12/05
Patrimonium in reële waarde (1) (a) (in 1,000 EUR)	287.375	272.238
Patrimonium in investeringswaarde (2) (a) (in 1,000 EUR)	294.865	279.210
Bezettingsgraad	92,44%	92,97%
Huuryield	7,36%	7,11%
Aantal uitgegeven aandelen	3.249.221	3.249.221
Aantal aandelen delend in het resultaat	3.047.255	3.249.221
Aantal genoteerde aandelen	2.830.371	3.249.221
Huuropbrengsten (in 1,000 EUR)	9.849	9.375
Huuropbrengsten per aandeel	3,23	2,89
Netto courant resultaat, aandeel groep (in 1,000 EUR)	5.116	5.429
Netto courant resultaat per aandeel, aandeel groep	1,68	1,67
Netto resultaat, aandeel groep (in 1,000 EUR)	4.231	8.619
Netto resultaat per aandeel, aandeel groep	1,39	2,65

(1) 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

(2) de investeringswaarde komt overeen met het vroeger gehanteerde begrip "beleggingswaarde" en is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken

(a) de daling van 31/12/04 naar 31/12/05 is afkomstig van de verkoop van het gebouw aan de Trierstraat en aan de Kontichsesteenweg 38 op het einde van het vorige boekjaar (30/06/05)

¹ De resultaten voor het semester 01/07/04 – 31/12/04 werden per verwaterd aandeel berekend. Gedurende het semester 01/07/04 - 31/12/04 werden er bijkomend 418.850 nieuwe aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalsverhoging bij de acquisitie van Montoyer 63. Deze waren dividendgerechtigd vanaf 23/12/04. De bedragen per verwaterd aandeel voor 31/12/04 houden rekening met een proratering van het aantal aandelen.

2. Overgang IFRS en waardering vastgoedportefeuille

Het lopende boekjaar 01/07/05 – 30/06/06 is het eerste boekjaar waarin Leasinvest Real Estate haar geconsolideerde cijfers onder IFRS (International Financial Reporting Standards) rapporteert. Voor de huidige verslaggeving heeft Leasinvest Real Estate IAS 34 inzake tussentijdse financiële verslaggeving niet gevolgd.

De mogelijkheid bestaat dat de opname- en waarderingscriteria die werden gebruikt voor de opmaak van de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten op 31/12/05 nog wijzigingen ondergaan, wanneer de eerste IFRS geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 30/06/06 wordt opgemaakt.

De impact van IFRS op het eigen vermogen in de openingsbalans op 01/07/04 bestaat uit een aantal boekhoudkundige herwerkingen en bedroeg + 6,81 miljoen EUR. Op 31/12/05 bedroeg de impact op het eigen vermogen van de overgang van BGAAP naar IFRS - 7,35 miljoen EUR (op 31/12/04 - 5,35 miljoen EUR) voornamelijk te wijten aan de herwerking inzake de afwaardering van mutatiekosten (cfr. infra) en op de P&L - 0,056 miljoen EUR en – 0,7 miljoen EUR op 31/12/04.

Deze overgang heeft geleid tot een aantal boekhoudkundige herwerkingen, waaronder de waardering van de vastgoedportefeuille.

De opname van vastgoedbeleggingen en hun waardering aan reële waarde ("fair value") wordt beheerst door de IAS norm 40.

In het kader van de omzetting van hun financiële staten naar IAS/IFRS normen en volgend op talrijke debatten met betrekking tot deze vraag tussen de vastgoedbevaks, hun Commissarissen, hun onafhankelijke vastgoeddeskundigen en de controleautoriteiten, hebben de vastgoedbevaks de voorstelling van hun onroerende activa in de balans aangepast.

Voor financiële staten afgesloten op 31/12/2005 en retroactief tot 01/01/2004, hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen verantwoordelijk voor de waardering van de patrimonium van de vastgoedbevaks, in een eerste fase de investeringswaarde van het vastgoed bepaald (stemt overeen met het vroeger gebruikte begrip "beleggingswaarde").

In een tweede fase hebben diezelfde vastgoeddeskundigen voor het geheel van de vastgoedsector het niveau van de mutatiekosten vastgesteld die bij een toekomstige hypothetische verkoop van een vastgoed zouden worden betaald. Deze kosten worden afgetrokken van de investeringswaarde, om zo de reële waarde ("fair value" in de zin van IAS/IFRS) van het patrimonium te bekomen. Het is deze laatste waarde die vanaf nu in de geconsolideerde balans van de vastgoedbevaks zal worden voorgesteld.

Op basis van een groot aantal vastgoedtransacties die tijdens de laatste drie jaren (2003-2005) in België gerealiseerd werden, hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgesteld dat het gemiddelde niveau van de mutatiekosten 2,5% van de investeringswaarde bedraagt, voor zover de individuele waarde van een gebouw meer dan 2,5 miljoen EUR bedraagt. Voor gebouwen die minder dan 2,5 miljoen EUR waard zijn, worden de transactiekosten op het niveau van de registratierechten gewoonlijk gedragen door de koper in de drie gewesten van het land (12,5% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10% in het Vlaams Gewest).

Leasinvest Real Estate is actief in een professionele markt, slechts 1 pand ligt onder de drempel van 2,5 miljoen EUR. De afwaardering van de mutatiekosten bedraagt op 31/12/05 6,97 miljoen EUR of 2,15 EUR per aandeel. Leasinvest Real Estate heeft ervoor geopteerd om de trimestriële schommelingen van deze methodiek via het eigen vermogen te laten lopen.

3. Toelichting op de geconsolideerde resultaten eerste semester boekjaar 2005-2006

(in 1.000 EUR)	Periode	Periode
	01/07/04 - 31/12/04	01/07/05 - 31/12/05
RESULTATENREKENING	IFRS herwerkt	IFRS
(+) Huuropbrengsten	9.849	9.375
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-74	-14
NETTO HUURRESULTAAT	9.775	9.361
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	51	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.316	1.451
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.341	-1.451
VASTGOEDRESULTAAT	9.801	9.361
(-) Technische kosten	-1.487	-548
(-) Commerciële kosten	-75	-92
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-82	-347
(-) Beheerskosten vastgoed	-541	-578
(-) Andere vastgoedkosten	-68	-132
VASTGOEDKOSTEN	-2.252	-1.697
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.549	7.665
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-453	-450
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.096	7.215
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.189	3.180
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.907	10.395
(+) Financiële opbrengsten	943	515
(-) Interestkosten	-2.759	-1.625
(-) Andere financiële kosten	-87	-257
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.903	-1.368
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.004	9.027
(+/-) Vennootschapsbelasting	-37	-227
(+/-) Exit taks	734	0
BELASTINGEN	697	-227
NETTO RESULTAAT	4.701	8.800
Toerekenbaar aan :		
Minderheidsbelangen	470	181
Aandeelhouders van de groep	4.231	8.619

De huuropbrengsten bedroegen op 31/12/05 9,36 miljoen EUR, hetzij een daling van 4,8% ten opzichte van 31/12/04 (9,8 miljoen EUR) ondanks een lichte stijging van de bezettingsgraad² over deze periode (van 92,44% tot 92,97%). Het effect van investeringen eind 2004 (Square de Meeûs en Montoyer 63) was niet voldoende om onder andere de huurinkomsten van de verkoop van het gebouw aan de Trierstraat (Comité van de Regio's) te compenseren.

² De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen en wordt berekend in functie van de geschatte huur als volgt : (geschatte huur – geschatte huur op leegstand) / geschatte huur.

De vastgoedkosten zijn met 25% afgenomen van – 2,25 miljoen EUR tot – 1,70 miljoen EUR dankzij een lichter onderhouds- en renovatieprogramma na een jaar (boekjaar 30/06/05) waarin de portefeuille grote onderhouds- en investeringswerken heeft ondergaan.

Het bedrijfsresultaat is toegenomen met 1,67% van 7 miljoen EUR tot 7,2 miljoen EUR.

De combinatie van een actieve indekkingspolitiek eind juni 2005 te samen met lage korte termijnrentes, heeft ertoe geleid dat het financieel resultaat met 27% verbeterd is in vergelijking met het semester 31/12/04. Het financieel resultaat bedroeg - 1,37 miljoen EUR op 31/12/05 tegenover - 1,9 miljoen EUR op 31/12/04, hetzij een verbetering van 0,53 miljoen EUR.

Het netto courant resultaat, aandeel groep, eindigde op 5,41 miljoen EUR ten opzichte van 5,11 miljoen EUR voor het semester 31/12/04, een stijging van 5,7%. Per aandeel komt dit neer op een netto courant resultaat, aandeel groep van 1,67 EUR op 31/12/05 en 1,68 EUR³ op 31/12/04.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, lagen op 31/12/05 4,37 miljoen EUR hoger dan het semester eindigend op 31/12/04 en bedroegen 3,18 miljoen EUR (31/12/04 : - 1,19 miljoen EUR). Eind 2004 werden er minwaarden geactiveerd tengevolge van een neerwaartse druk op de geschatte huurprijsniveau's. Eind 2005 nemen we per saldo positieve portefeuilleschommelingen waar (hoofdzakelijk afkomstig van de gebouwen Louizalaan 250 en het Riverside Business Park) door voornamelijk een daling van de geschatte vastgoedrendementen en het feit dat het belangrijke investeringsprogramma van vorig boekjaar voor bepaalde panden geresulteerd heeft in waardecreatie.

Het netto resultaat, aandeel groep, is meer dan verdubbeld en kwam neer op 8,6 miljoen EUR. Op 31/12/04 bedroeg dit 4,23 miljoen EUR. In termen van resultaat per aandeel geeft dit 2,65 EUR voor 31/12/05 tegenover 1,39 EUR³ een jaar eerder, hetzij een stijging van 90,6%.

³ De resultaten voor het semester 01/07/04 – 31/12/04 werden per verwaterd aandeel berekend. Gedurende het semester 01/07/04 - 31/12/04 werden er bijkomend 418.850 nieuwe aandelen gecreëerd naar aanleiding van de kapitaalsverhoging bij de acquisitie van Montoyer 63. Deze waren dividendgerechtigd vanaf 23/12/04. De bedragen per verwaterd aandeel voor 31/12/04 houden rekening met een proratering van het aantal aandelen.

4. Toelichting op de geconsolideerde balans eerste semester boekjaar 2005-2006

in 1,000 EUR

	31/12/2004 herwerkt	31/12/2005
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	288.446	273.174
Vastgoedbeleggingen	287.375	272.238
Andere materiële vaste activa	68	76
Financiële vaste activa	1.002	859
VLOTTENDE ACTIVA	4.336	6.456
Financiële vlottende activa	35	455
Handelsvorderingen	2.180	2.072
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	468	32
Kas en kasequivalenten	1.091	3.560
Overlopende rekeningen	562	337
TOTAAL ACTIEF	292.781	279.630
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	180.305	186.413
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	172.344	178.072
Kapitaal	35.729	35.729
Geplaatst kapitaal	35.729	35.729
Uitgiftepremies	31.280	31.280
Reserves	100.147	102.030
Resultaat	12.679	16.343
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.490	-6.972
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	-338
- Op inbeddingsinstrumenten	0	-338
MINDERHEIDSBELANGEN	7.961	8.341
VERPLICHTINGEN		
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	45.656	35.311
Langlopende financiële schulden	45.000	34.100
a Kredietinstellingen	45.000	34.100
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	555
Andere langlopende verplichtingen	656	656
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	66.820	57.906
Voorzieningen	0	46
Kortlopende financiële schulden	53.574	49.248
c Andere	53.574	49.248
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.135	2.782
Andere	3.135	2.782
Andere kortlopende verplichtingen	1.454	1.097
Overlopende rekeningen	8.657	4.733
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	292.781	279.630

Het vastgoedpatrimonium op 31/12/05 bedroeg in reële waarde ("fair value") 272,2 miljoen EUR, op 31/12/04 287,4 miljoen EUR. De daling van de portefeuille houdt verband met de desinvesteringen die gebeurd zijn in de tweede helft van het vorige boekjaar.

De reële waarde wordt opgenomen in de geconsolideerde balans door toepassing van de hierboven besproken IAS 40 norm. Van de investeringswaarde werden de mutatiekosten van 6,97 miljoen EUR afgetrokken.

De investeringswaarde van de portefeuille, is de waarde zoals bepaald door de onafhankelijke deskundigen, vóór aftrek van mutatiekosten. In termen van investeringswaarde bedroeg het vastgoed 279,21 miljoen EUR vergeleken met 294,9 miljoen EUR.

Op 31/12/05 lag het geherwaardeerd netto actief per aandeel op 57,37 EUR (55,49 EUR op 31/12/04) bij een waardering van het patrimonium aan reële waarde wat een stijging van 3,39% inhoudt. Bij een waardering op basis van de investeringswaarde bedraagt dit geherwaardeerd netto actief 59,52 EUR per aandeel (57,80 EUR op 31/12/04) of een stijging van 2,98%.

In absolute termen spreken we van een eigen vermogen van 186,4 miljoen EUR (reële waarde) in vergelijking met 180,3 miljoen EUR op 31/12/04.

De schuldgraad IFRS⁴ bereikte slechts 31,43% ten opzichte van 35,46% op 31/12/04, wat nog een aanzienlijke investeringscapaciteit laat. Tot op heden werd de schuldgraad berekend conform artikel 52 van het KB van 10/04/1995. Voor de semestercijfers van Leasinvest Real Estate bedraagt de schuldgraad in beide gevallen hetzelfde, aangezien het verschil gelegen is in de voorstelling van de balans vóór resultaatverwerking (IFRS) of na resultaatverwerking (BGAAP) en de betaalbaarstelling van het dividend in oktober valt voor Leasinvest Real Estate.

5. Vooruitzichten

Gezien de lage schuldgraad en de daaruit voortvloeiende beschikbare investeringscapaciteit, zal Leasinvest Real Estate blijvend actief zoeken naar nieuwe investeringsmogelijkheden.

Een accuraat commercieel beheer blijft prioritair om de bezettingsgraad te bestendigen.

⁴ De schuldgraad wordt berekend door de verplichtingen (korte en lange termijn; exclusief overlopende rekeningen, voorzieningen en indekkingsinstrumenten) te delen door het totaal der activa.

6. Financiële kalender

Boekjaar 2005-2006

Trading update 3 ^e kwartaal (31/03/2006)	19/05/2006
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/2006)	25/08/2006
Algemene vergadering aandeelhouders	16/10/2006
Pers- en analistenmeeting jaarresultaten	16/10/2006
Betaalbaarstelling dividend	23/10/2006

Boekjaar 2006-2007

Trading update 1 ^e kwartaal (30/09/2006)	24/11/2006
Bekendmaking halfjaarresultaten (31/12/2006)	23/02/2007

7. Verslag van beperkt nazicht van de commissaris bij de boekhoudkundige gegevens opgenomen in het halfjaarlijks communiqué per 31 december 2005 van leasinvest real estate Comm. VA

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de boekhoudkundige gegevens opgenomen in het halfjaarlijks communiqué, opgesteld op basis van de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten van Leasinvest Real Estate Comm. VA afgesloten op 31 december 2005, welke zijn gepubliceerd op de website van de vennootschap.

Onze opdracht werd uitgevoerd in het kader van de periodieke informatieverstrekking van de vennootschap. Ons nazicht werd uitgevoerd in overeenstemming met de controleaanbeveling van het Instituut der Bedrijfsrevisoren in verband met het beperkt nazicht. Dit nazicht bestond voornamelijk in de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en was dan ook minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening.

Bij dit nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden geven tot belangrijke aanpassingen aan de boekhoudkundige gegevens opgenomen in het halfjaarlijks communiqué, opgesteld op basis van de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten van Leasinvest Real Estate Comm. VA afgesloten op 31 december 2005 in overeenstemming met de opname- en waarderingscriteria conform International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 23 februari 2006
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Danielle Vermaelen
Vennoot



Persbericht
Onder embargo tot 24/02/2006, 17.40u

Leasinvest Real Estate Comm. VA

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen gebouwen: kantoren (Brussel/Gent/Antwerpen), logistiek en retail. De reële waarde waarde op 31 december 2005 bedraagt 272,24 miljoen EUR en de investeringswaarde 279,21 miljoen EUR. De portefeuille vertegenwoordigt een oppervlakte van meer dan 192.000 m², gelegen op 13 verschillende lokaties en verspreid over 37 gebouwen.

De vastgoedbevak noteert op Euronext en werd in januari 2002 opgenomen in het NextPrime segment. Leasinvest Real Estate Comm. VA heeft een **marktkapitalisatie** van 216,7 miljoen EUR (waarde 15 februari 2006).

Voor meer informatie, neem contact op met:

Leasinvest Real Estate
Jean-Louis Appelmans

Investor Relations

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest-realestate.com

