

Halfjaarbroschure 2006/2007





Rue Jean Monnet, Luxemburg

inhoudstafel

1	Brief aan de aandeelhouders	3
2	Kerncijfers	5
3	Activiteitenverslag van het eerste halfjaar 2006/2007	7
4	Vastgoedverslag	8
	Marktinfo	8
	Leasinvest Real Estate versus de markt	9
	Samenstelling van de vastgoedportefeuille	10
	Analyse van de vastgoedportefeuille	12
	Schattingsverslag	14
5	Geconsolideerde financiële staten	15
6	Leasinvest Real Estate op de beurs	27
7	Algemene informatie	30



Lenniksebaan, Anderlecht

Brief aan de aandeelhouders

Dames,
Mijne heren,

Leasinvest Real Estate realiseerde een uitstekend eerste semester van 2006/2007.

Verdubbeling nettoresultaat

De volledige impact van de twee belangrijke acquisities gerealiseerd eind 2005/2006 nl. de verwerving van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux)¹ en van een gedeelte van de vastgoedportefeuille van Extensa Groep wordt in 2006/2007 ten volle gevoeld. De huur-opbrengsten zijn gestegen van 9,38 miljoen EUR tot 17 miljoen EUR hetzij een stijging van 81,48%. Het nettoresultaat is gedurende het eerste semester meer dan verdubbeld nl. van 8,8 miljoen EUR naar 18,48 miljoen EUR hetzij een stijging van 110%. Deze aanzienlijke winstverbetering komt voort uit de impact van de hoger vernoemde acquisities, maar ook van belangrijke positieve waardeschommelingen op de Belgische en Luxemburgse vastgoedportefeuilles t.w.v. 9,09 miljoen EUR (31/12/05: 3,18 miljoen EUR) en van de badwill² t.w.v. 0,99 miljoen EUR voornamelijk gerealiseerd door de verwerving van de ontbrekende aandelen van onze dochteronderneming Square de Meeûs NV, die gefuseerd werd eind 2006 met Leasinvest Real Estate. Het nettoresultaat, aandeel groep, voor het eerste semester is eveneens meer dan verdubbeld van 8,62 miljoen EUR naar 17,96 miljoen EUR, hetzij een stijging van 108,4%³. De bezettingsgraad is door deze acquisities en onze commerciële inzet fel verbeterd nl. van 92,97% tot 96,97%.

¹ Directe & indirecte participatie in Leasinvest Immo Lux van 95,64% op 31/12/06.

² Badwill of een negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt.

³ Het aantal aandelen is in vergelijking met 31/12/05 verhoogd van 3.249.221 naar 4.012.832; voor meer informatie i.v.m. de resultaten per aandeel, zie Kerncijfers p. 6.

Belangrijke gebeurtenissen na afsluiten eerste semester

Begin van het tweede semester van 2006/2007 werd een principiële akkoord bereikt betreffende de vervreemding van 2 kantoorgebouwen, eigendom van Leasinvest Real Estate, die deel uitmaken van Extensa Square te Brussel, voor een waarde van 30 miljoen EUR en werd besloten tot de verkoop van het gebouw gelegen te Wommelgem voor 2,58 miljoen EUR.

Een kasteelhoeve genaamd "Torenhof", voornamelijk ingericht als kantoorgebouw met restaurantfaciliteit, werd aangekocht begin van het tweede semester van 2006/2007, voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR⁴. Dit karaktervol pand is synergetisch met onze aanpalende fase I van het Axxes Business Park te Merelbeke (Gent).

Vooruitzichten

Behalve onvoorziene omstandigheden wordt er voor het boekjaar 2006/2007 een goed nettoresultaat verwacht, vóór portefeuilleresultaat en zonder rekening te houden met uitzonderlijke transacties (bv. badwill).

Jean-Louis Appelmans
gedelegeerd bestuurder

Baron Bertrand
voorzitter

⁴ Reële waarde = 1,6 miljoen EUR.



CFM, Rue Guillaume Kroll, Luxemburg

Kerncijfers

Vastgoedportefeuille

	31/12/06	31/12/05
Patrimonium in reële waarde (in 1.000 EUR) ⁽¹⁾⁽³⁾	476.302	272.238
Patrimonium in investeringswaarde (in 1.000 EUR) ⁽²⁾⁽³⁾	488.510	279.210
Bezettingsgraad ⁽⁴⁾	96,97%	92,97%
Huurrendement op basis van reële waarde	7,45%	7,32%
Huurrendement op basis van investeringswaarde	7,27%	7,14%

(1) Reële waarde ("fair value"): de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten, zoals bepaald op p. 75 van de jaarbrochure 2005/2006, 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, zoals bepaald op p. 75 van de jaarbrochure 2005/2006, nog niet zijn afgetrokken.

(3) Houdt rekening met de rubrieken "vastgoedbeleggingen" onder het vast actief en "activa bestemd voor verkoop"

(4) De bezettingsgraad houdt rekening met alle gebouwen en wordt berekend op basis van de geschatte huurwaarde als volgt:
(geschatte huur - geschatte huur op leegstand) / geschatte huur

Kernresultaten

(in 1.000 EUR)	31/12/06	31/12/05
Huuropbrengsten	17.014	9.375
Netto courant resultaat, aandeel groep ⁽¹⁾	9.043	5.429
Operationeel resultaat ⁽²⁾	24.004	10.395
Resultaat op de portefeuille	9.091	3.180
Nettoresultaat	18.484	8.800
Nettoresultaat, aandeel groep	17.959	8.619
Nettocashflow, aandeel groep ⁽³⁾	8.192	5.543

(1) Nettoresultaat min resultaat op de portefeuille.

(2) Nettoresultaat zonder financieel resultaat en belastingen.

(3) Nettocashflow = nettoresultaat plus de toevoegingen aan afschrijvingen, waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen min negatieve en positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen min de andere niet cash elementen.

Gegevens per aandeel

(in EUR)	31/12/06	31/12/05
Aantal uitgegeven aandelen (#)	4.012.832	3.249.221
Aantal aandelen delend in het resultaat (#)	4.012.832	3.249.221
Aantal genoteerde aandelen (#)	4.012.628	3.249.221
Netto-actiefwaarde reële waarde (inclusief dividend)	60,65	54,80
Netto-actiefwaarde investeringswaarde (inclusief dividend) ⁽¹⁾	63,60	56,95
Huuropbrengsten	4,24	2,89
Netto courant resultaat, aandeel groep	2,25	1,67
Operationeel resultaat	5,98	3,20
Resultaat op de portefeuille	2,27	0,98
Nettoresultaat, aandeel groep	4,48	2,65
Nettocashflow, aandeel groep	2,04	1,71

(1) In het communiqué van 23/02/07 werd een deel van de minderheidsbelangen mee verrekend in de netto-actiefwaarde.

Leasinvest Real Estate op de beurs

(in EUR)	31/12/06	31/12/05
Marktkapitalisatie op basis van slotkoers (mio EUR)	307,78	215,10
Slotkoers	76,70	66,20
Hoogste koers	79,05	73,35
Laagste koers	65,80	62,60
Gemiddelde koers	72,10	66,50
Volume (#)	465.589	446.222
Gemiddeld maandvolume (#)	77.598	74.370
Velociteit (%) ⁽¹⁾	11,60	13,73

(1) Aantal verhandelde aandelen in 6 maanden / totaal aantal genoteerde aandelen.



Motstraat, Mechelen

Activiteitenverslag van het 1^{ste} halfjaar 2006/2007

Op 29 december 2006 werd Square de Meeûs 5-6 NV, in het kader van een fusie door overneming, opgeslorpt door Leasinvest Real Estate. Hierbij werden 204⁵ nieuwe aandelen uitgegeven, zodat sindsdien het totaal aantal aandelen 4.012.832 bedraagt.


Belangrijke gebeurtenissen na afloop van het eerste semester

Leasinvest Real Estate heeft een principiële akkoord bereikt om de 2 kantoorgebouwen die deel uitmaken van "Extensa Square" te Brussel te desinvesteren en ook om het gebouw gelegen te Wommelgem te verkopen en dit in het tweede semester van 2006/2007.

Een kasteelhoeve genaamd "Torenhof", voornamelijk ingericht als kantoorgebouw met restaurantfaciliteit, werd aangekocht begin van het tweede semester van 2006/2007, voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR⁶. Dit karaktervol pand zal een meerwaarde betekenen voor wat betreft de facilitaire dienstverlening voor onze aanpalende fase I van het Axxes Business Park te Merelbeke (Gent).

⁵ De nieuw uitgegeven aandelen delen in de winst vanaf 01/07/06.

⁶ Reële waarde = 1,6 miljoen EUR.



Place Schwarzenweg, Dudelange

Vastgoedverslag

Marktinformatie

België

Kantoren in Brussel

De opname van kantoren in Brussel over 2006 was vergelijkbaar met 2005 en bedroeg 625.000 m² (2005: 630.000 m²). Daarvan kwam 67% voor rekening van de privé-ondernemingen. De leegstandsgraad daalde van 10,49% naar 10% dankzij de betere economische evolutie in België.

De gemiddelde huurprijzen stegen lichtjes tot 166 EUR/m²/jaar. De huurprijzen fluctueren binnen een band van 120 EUR tot 300 EUR/m²/jaar.

De investeringsmarkt in kantoren in Brussel in 2006 evenaarde het recordniveau van 2004 en bedroeg 2,2 miljard EUR (49,5% van de totale investeringsmarkt in België), t.o.v. 1,7 miljard EUR in 2005. De aankooprendementen bleven verder dalen en bedragen 5,75% in de Brusselse CBD voor goed gelegen kantoorgebouwen met huurcontracten 3/6/9 jaar.

(Bron: CBRE: Market view/Brussels Offices: 4th Quarter 2006)

Semi-industriële en logistieke panden in België

Dankzij de sterkere groei van de Belgische economie in 2006 t.o.v. 2005 en stijgende consumptiebestedingen was de vraag naar consumptiegoederen hoger, wat een positief effect heeft op de verhoogde opslagbehoeften en dus op de vraag naar semi-industriële en logistieke panden. Deze stijgende vraag weerspiegelde zich in een opname van respectievelijk 300.000 m² en 700.000 m².

De gemiddelde huurprijzen waren over 2006 stabiel. Door de grotere vraag naar deze panden zijn de aankooprendementen verder gedaald.

De investeringsmarkt in semi-industriële en logistieke panden bedroeg 548 miljoen EUR in 2006, hetzij 12,2% van de totale markt.

(Bron: King Sturge: Belgian Industrial Property Market 2007)

Groot-Hertogdom Luxemburg

Kantoren in Stad Luxemburg

De kantorenmarkt in Luxemburg kende een sterkere opname en steeg tot 180.000 m² in 2006 t.o.v. 108.000 m² in 2005. De leegstandsgraad daalde verder van 5,76% tot 4,80% dankzij de groeiende Luxemburgse economie.

De huurprijzen voor kantoren variëren tussen 240 EUR – 420 EUR/m²/jaar.

De investeringsmarkt in 2006 heeft een recordhoogte behaald met 1,2 miljard EUR t.o.v. 265 miljoen EUR in 2005. Leasinvest Real Estate maakte daarvan 12% uit in 2006 door de overname van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux).

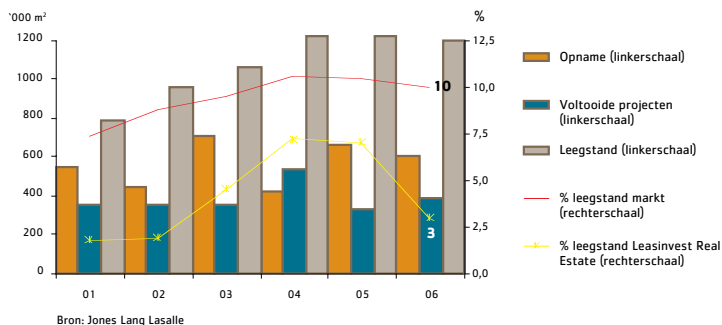
Leasinvest Real Estate versus de markt

Het hierna vermeld overzicht is beperkt tot de twee grootste deelmarkten van Leasinvest Real Estate, zijnde de kantorenmarkt in Brussel en het Groothertogdom Luxemburg die respectievelijk 35% en 24% hetzij 59% van de volledige portefeuille vertegenwoordigen.

De hierna vermelde conclusies betreffende de kantorenmarkt in Brussel en het Groothertogdom Luxemburg kunnen niet zondermeer worden doorgetrokken naar de andere deelmarkten.

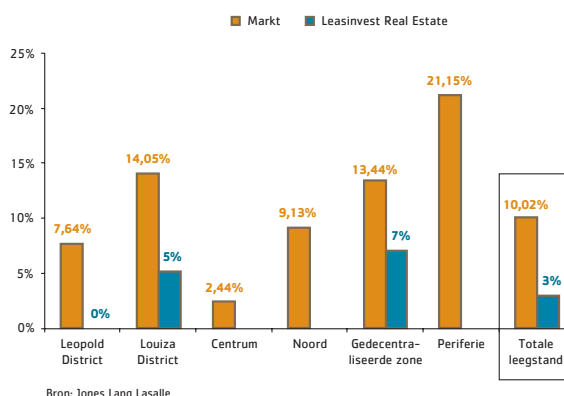
België

Verhuurmarkt Brusselse kantoren (t.e.m. 31/12/06)



De bezettingsgraad van onze kantorenportefeuille in Brussel doet het uitstekend met een leegstand van 3% t.o.v. de leegstandsgraad op de Brusselse kantorenmarkt van 10%. Door de commerciële inspanningen, met name de initiatieven die genomen zijn op Riverside Business Park (Business Center, omgevingskwaliteit) en de verlengingen die gebeurd zijn door de bestaande huurders, blijft de leegstandsgraad laag en is nog gedaald t.o.v. 30/06/06 (4,3%).

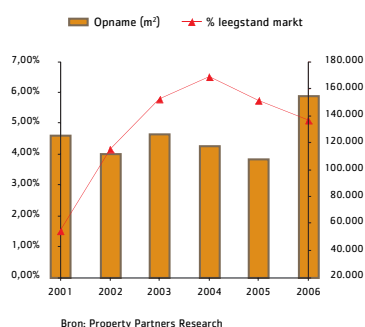
Verhuurmarkt (31/12/06) Brusselse kantoren: leegstand per regio



De totale leegstand voor de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 10% eind 2006, daar waar de leegstand van de kantorenportefeuille van Leasinvest Real Estate beperkt bleef tot 3%. Enerzijds is Leasinvest Real Estate niet aanwezig met kantoorgebouwen in de moeilijkste regio, nl. de periferie, anderzijds is Leasinvest Real Estate met een leegstandspercentage van 7% in de gedecentraliseerde zone, opmerkelijk performanter dan de markt. In het centrum (CBD) is de bezettingsgraad van de Leasinvest Real Estate kantoren 100%.

Groothertogdom Luxemburg

Verhuurmarkt Luxemburgse kantoren



De leegstand op de Luxemburgse kantorenmarkt bedraagt 4,8% en is aanzienlijk lager dan voor de Brusselse kantorenmarkt. Sinds maart 2006 is Leasinvest Real Estate in Luxemburg aanwezig met de kantorenportefeuille van Leasinvest Immo Lux van 114,67 mio EUR*, met een bezettingsgraad van 96%.

* Reële waarde op 31/12/06.

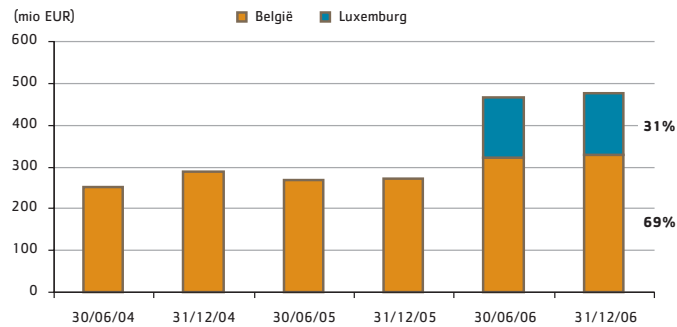
Samenstelling van de vastgoedportefeuille

(in mio EUR)	Reële waarde 31/12/06	Reële waarde 30/06/06	Vershil (%)	Aandeel in de portefeuille (%)	Contractuele huur (per jaar)	Geschatte huur (per jaar)	Rendement (%)	Geschat huur- rendement (%)	Bezettings- graad (%)
KANTOREN									
Square de Meeüs 5-6	18,13	17,89	1,32	4	1,24	1,14	6,82	6,30	100
Montoyerstraat 63	23,80	23,22	2,44	5	1,67	1,49	7,00	6,25	100
Louizalaan 250	24,22	24,31	-0,37	5	1,88	1,57	7,77	6,50	98
Louizalaan 66	7,62	6,03	20,87	2	0,43	0,56	5,70	6,84	87
Riverside Business Park - Fase I, III + IV	38,13	38,06	0,18	8	2,71	2,86	7,11	7,20	93
Extensa Square	25,17	25,13	0,16	5	2,13	1,85	8,45	7,25	100
Lenniksebaan, Anderlecht	31,54	29,95	5,04	7	2,14	2,05	6,79	7,00	100
Totaal kantoren Brussel	168,61	164,60	2,38	35	12,20	11,53	7,23	6,85	97
Totaal kantoren Mechelen	28,08	27,12	3,42	6	1,99	1,89	7,10	6,75	100
Delta Business Park	2,20	2,21	-0,45	0	0,21	0,2	9,68	8,20	97
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2,53	2,52	0,40	1	0,23	0,2	9,12	8,10	100
Totaal kantoren Antwerpen	4,73	4,73	0,00	1	0,44	0,4	9,38	8,15	99
Totaal kantoren Gent (Axxes)	37,63	36,65	2,60	8	3,20	2,94	8,51	7,77	95

Samenstelling van de vastgoedportefeuille (vervolg)

(in mio EUR)	Reële waarde 31/12/06	Reële waarde 30/06/06	Vershil (%)	Aandeel in de portefeuille (%)	Contractuele huur (per jaar)	Geschatte huur (per jaar)	Rendement (%)	Geschat huur- rendement (%)	Bezettings- graad (%)
KANTOREN									
Aubepines	9,00	8,78	0,12	2	0,84	0,66	9,31	7,00	100
Bian	11,70	12,78	0,07	2	0,97	1,02	8,27	7,40	100
EBBC	19,72	19,52	0,05	4	1,68	1,40	8,54	6,80	90
ESCH	7,49	7,64	0,13	2	0,59	0,56	7,92	7,00	100
Kennedy	12,62	10,46	0,12	3	0,83	0,84	6,57	6,35	100
Kiem	6,99	6,36	0,17	1	0,45	0,52	6,48	7,00	96
Mercure	1,78	1,90	0,49	0	0,14	0,15	8,08	7,50	68
Monnet	20,95	20,93	0,05	4	1,31	1,37	6,28	6,25	100
Monterey	8,94	8,85	0,11	2	0,64	0,54	7,13	6,20	100
Pasteur	15,48	15,54	0,06	3	1,13	1,20	7,31	7,25	91
Totaal kantoren Groothertogdom Luxemburg	114,67	112,76	1,67	24	8,59	8,27	7,49	6,82	96
TOTAAL KANTOREN	353,72	345,85	2,22	74	26,43	25,02	7,47	6,96	97
LOGISTIEK									
Tongeren	14,63	14,73	-0,68	3	1,14	1,04	7,80	NA	100
Prins Boudewijnlaan 7	16,68	16,61	0,42	4	1,57	1,35	9,41	8,25	100
Totaal logistiek Groothertogdom Luxemburg	21,10	20,97	0,62	4	1,42	1,71	6,71	7,58	100
TOTAAL LOGISTIEK	52,41	52,31	0,19	11	4,13	4,10	7,88	7,88	100
SEMI-INDUSTRIEEL									
Riverside Business Park - Fase II	5,30	5,52	-4,15	1	0,33	0,42	6,20	7,60	74
Brixton Business Park	14,99	15,64	-4,34	3	1,34	1,27	8,95	8,22	91
Vierwinden Business Park	9,05	9,17	-1,33	2	0,83	0,75	9,22	8,41	91
Vorst	2,64	2,66	-0,76	1	0,20	0,20	7,58	NA	100
Zeutestraat	5,23	5,27	-0,76	1	0,50	0,38	9,63	7,75	100
TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL	37,21	38,26	-2,82	8	3,21	3,02	8,62	8,11	90
RETAIL									
Brixton Business Park - Unit 4/5/6	22,43	20,50	8,60	5	0,83	2,10	3,71	6,25	100
Totaal retail België	22,43	20,50	8,60	5	0,83	2,10	3,71	6,25	100
Diekirch	6,17	5,87	0,18	1	0,59	0,45	9,54	7,15	100
Dudelange	4,40	4,39	0,23	1	0,32	0,35	7,22	7,00	100
Totaal retail Groothertogdom Luxemburg	10,57	10,26	2,93	2	0,91	0,80	8,57	7,08	100
TOTAAL RETAIL	33,00	30,76	6,79	7	1,74	2,90	5,27	6,48	100
ALGEMEEN TOTAAL	476,34	467,19	1,92	100	35,50	35,03	7,45	7,39	97

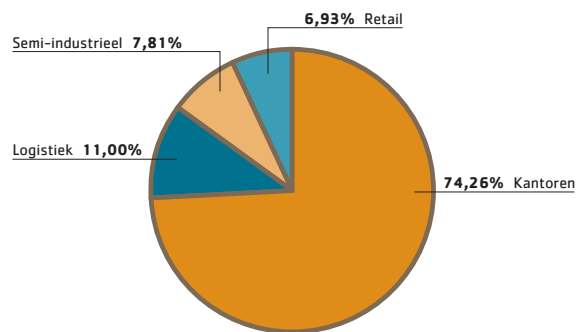
Evolutie van de reële waarde



Dankzij de belangrijke acquisities in vorig boekjaar steeg de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van ongeveer 277 miljoen EUR tot 477 miljoen EUR. 69% van onze portefeuille bevindt zich in België en 31% in Luxemburg.

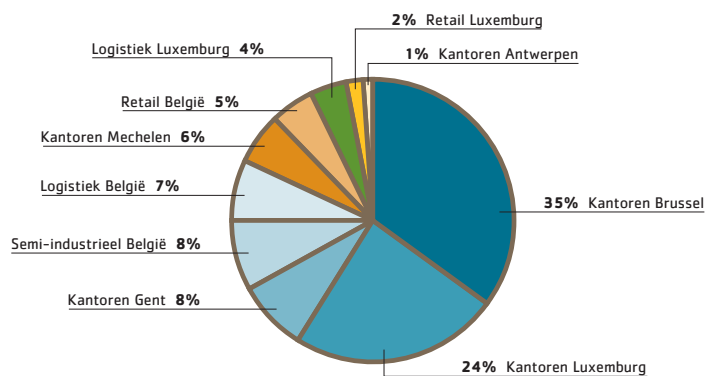
Analyse van de vastgoedportefeuille

Aard van de activa

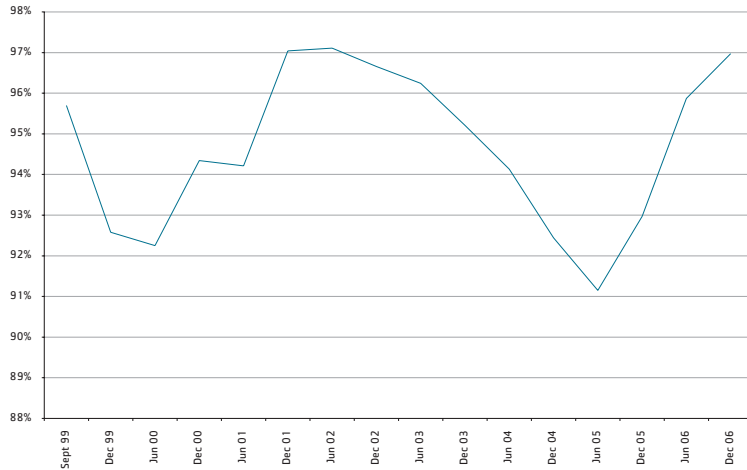


Het hoofdaandeel van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat uit kantoren, nl. 74,26%, gevolgd door logistiek (11,00%), semi-industrieel (7,81%) en retail (6,93%). Het gedeelte retail bestaat uit een retailpark in het Brixton Business Park in Zaventem en uit twee winkels in het Groothertogdom Luxemburg. Het logistiek gedeelte omvat distributiecentra gelegen aan de Prins Boudewijnlaan te Kontich, in Tongeren en in Luxemburg.

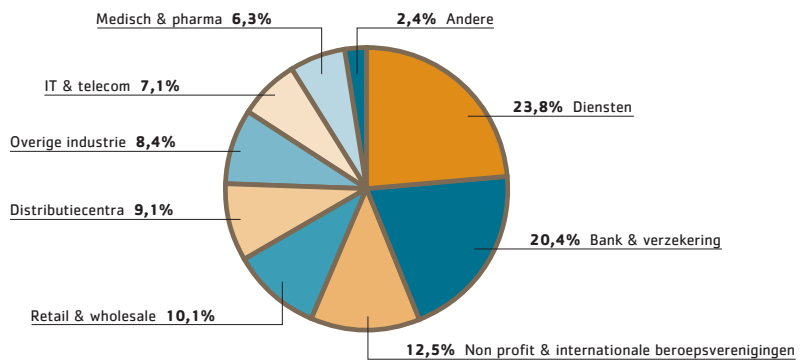
Spreiding van de portefeuille



Bezettingsgraad



Type huurders



Door de aankoop van de Luxemburgse portefeuille is de bank- en de dienstverlenende sector in proportie toegenomen naar 44% van de portefeuille. Leasinvest Real Estate heeft altijd een gediversifieerde portefeuille gehad naar gebruikers toe. De toename van huurders uit de bancaire en dienstverlenende sector is ingegeven door de sterk groeiende cijfers van deze sectoren.

Schattingsverslag

Actualisatie op 31 december 2006 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate⁷

Hierna volgt een letterlijke weergave van de Besluiten van de vastgoedexpert Cushman & Wakefield (de bedragen werden afgerond):

“Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde en de reële waarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm. VA op 31 december 2006 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 en Merelbeke) en het Groot-Hertogdom Luxemburg.
2. De effectieve huurinkomsten (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) van het geheel ligt 4,50% (respectievelijk 4,56% en 4,36% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) hoger dan de geschatte huurwaarde.
3. De bezettingsgraad⁸ van het geheel bedraagt 96,97% (respectievelijk 96,93% en 97,05% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).

Wij hebben op 31 december 2006 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 488.510.000 EUR (vierhonderd achtentachtig miljoen vijfhonderd tienduizend euro), met respectievelijk een investeringswaarde van 338.420.000 EUR en 150.090.000 EUR voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles; en
2. een reële waarde bepaald van 476.340.000 EUR (vierhonderd zesenzeventig miljoen driehonderd veertigduizend euro), met respectievelijk een reële waarde van 330.000.000 EUR en 146.340.000 EUR voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuilles.

Op deze basis bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de investeringswaarde 7,27% (respectievelijk 7,27% en 7,27% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille) en het huurrendement van de totale portefeuille in termen van de reële waarde 7,45% (respectievelijk 7,45% en 7,46% voor de Belgische en de Luxemburgse portefeuille).”

Cushman & Wakefield

⁷ De besluiten van het schattingsverslag werden opgenomen met toestemming van Cushman & Wakefield en Winssinger & Vennoten.

⁸ 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).



Avenue J.F. Kennedy, Luxemburg

Geconsolideerde financiële staten

De geconsolideerde resultaten voor het eerste halfjaar eindigend op 31 december 2006 zijn conform IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" opgesteld. De boekhoudprincipes worden consistent toegepast met deze van de jaarrekening over het boekjaar dat afsluit op 30 juni 2006.

Toelichting bij de financiële staten op 31/12/06

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 juni 2006, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de IFRS waarderingsregels die Leasinvest Real Estate heeft toegepast bij de opmaak van de jaarrekening over het boekjaar 2005/2006.

Wijzigingen in de consolidatiekring

In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2006/2007, heeft Leasinvest Real Estate bijkomend 49,93% verworven in Square de Meeûs 5-6 NV door twee opeenvolgende transacties om te komen tot een 100% participatie. Square de Meeûs werd steeds met toepassing van de integrale consolidatiemethode opgenomen in de consolidatiekring van Leasinvest Real Estate.

Op 29/12/06 heeft Leasinvest Real Estate bij wijze van een fusie door overname Square de Meeûs 5-6 NV opgeslorpt.

Verkorte geconsolideerde winst & verliesrekening

(in 1.000 EUR) (zie eveneens mutatieoverzicht van het eigen vermogen)	Bijlage	Periode 31/12/06 IFRS	Periode 31/12/05 IFRS
(+) Huurinkomsten	2	17.014	9.375
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren			
(+/-) Met verhuur verbonden kosten			-14
NETTOHUURRESULTAAT		17.014	9.361
(+) Recuperatie van vastgoedkosten			
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		903	1.451
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur			
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-903	-1.451
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten			
VASTGOEDRESULTAAT		17.014	9.361
(-) Technische kosten		-618	-548
(-) Commerciële kosten		-226	-92
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-453	-347
(-) Beheerskosten vastgoed		-1.166	-578
(-) Andere vastgoedkosten		-188	-132
VASTGOEDKOSTEN		-2.651	-1.697
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		14.363	7.664
(-) Algemene kosten van de vennootschap		-538	-450
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten		1.088	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		14.913	7.214
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		9.091	3.180
OPERATIONEEL RESULTAAT		24.004	10.394
(+) Financiële opbrengsten		1.314	515
(-) Interestkosten		-5.308	-1.625
(-) Andere financiële kosten		-506	-257
FINANCIEEL RESULTAAT		-4.500	-1.367
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		19.504	9.027
(+/-) Vennootschapsbelasting		-1.020	-227
(+/-) Exittaks			
BELASTINGEN		-1.020	-227
NETTORESULTAAT		18.484	8.800
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		525	181
Aandeelhouders van de groep		17.959	8.619

Resultaten per aandeel

(in EUR)	31/12/06	31/12/05
Winst per aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	4,48	2,65
Winst per verwaterd aandeel, aandeel groep ⁽¹⁾	4,48	2,65

(1) Nettoresultaat, aandeel groep, gedeeld door het aantal aandelen delend in het resultaat.

Toelichting op de geconsolideerde resultaten eerste semester boekjaar 2006/2007

De huuropbrengsten bedroegen op 31/12/06 17 miljoen EUR, hetzij een stijging van 81,48% ten opzichte van 31/12/05 (9,38 miljoen EUR), die te danken is aan de belangrijke aangroei van de vastgoedportefeuille, gerealiseerd tijdens de tweede helft van het afgelopen boekjaar 2005/2006, nl. de acquisitie van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux) en van een deel van de vastgoedportefeuille van Extensa Groep.

Abstractie makend van deze acquisities bedroegen de huuropbrengsten 9,92 miljoen EUR, hetzij een stijging van 5,77% ten opzichte van 31/12/05. De bezettingsgraad bij constante perimeter is gestegen van 92,97% tot 96,42%.

De vastgoedkosten bedragen per 31/12/06 2,65 miljoen EUR en zijn met 0,95 miljoen EUR toegenomen ten opzichte van vorig jaar en houden rekening met de managementfee van Leasinvest Real Estate Management NV, de statutaire zaakvoerder van de bevak, berekend op de volledige vastgoedportefeuille⁹ en door hogere uitbetaalde verhuringcommissies aan de makelaars.

De andere operationele opbrengsten t.w.v. 1,1 miljoen EUR bestaan vnl. uit badwill¹⁰ gerealiseerd voor een bedrag van 0,99 miljoen EUR vnl. voortkomend uit de verwerving van de resterende aandelen van haar dochtervennootschap Square de Meeûs NV (0,7 miljoen EUR).

Het "operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille" is toegenomen met 106,69% van 7,2 miljoen EUR tot 14,91 miljoen EUR. Bij constante perimeter 31/12/05 versus 31/12/06, met andere woorden abstractie makend van de acquisities, bedraagt het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille 8,34 miljoen EUR, hetzij + 15,63% ten opzichte van 7,2 miljoen EUR op 31/12/05.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen lagen 5,91 miljoen EUR hoger op 31/12/06 dan het semester eindigend op 31/12/05 en bedroegen 9,09 miljoen EUR (31/12/05: 3,18 miljoen EUR).

Het financieel resultaat is gestegen van -1,37 miljoen EUR naar -4,5 miljoen EUR als gevolg van de hiervoor vernoemde belangrijke acquisities die hoofdzakelijk met bankschulden werden gefinancierd.

De voorzieningen voor belastingen waren hoger dan in het eerste semester van vorig boekjaar en bedroegen 1 miljoen EUR door, voornamelijk, de voorziene te betalen belastingen binnenin de verworven vastgoedvennootschappen uit de Extensa Groep en door de geprovisioneerde exittaks i.k.v. de fusie van Square de Meeûs NV met de bevak.

Het netto courant resultaat, aandeel groep, eindigde op 9,04 miljoen EUR ten opzichte van 5,43 miljoen EUR voor het semester 31/12/05, een stijging van 66,57%. Per aandeel komt dit neer op een netto courant resultaat, aandeel groep van 2,25 EUR op 31/12/06 en 1,67 EUR¹¹ op 31/12/05.

Het nettoresultaat, aandeel groep, is meer dan verdubbeld en bedraagt 17,96 miljoen EUR (31/12/05: 8,62 miljoen EUR). In termen van nettoresultaat per aandeel geeft dit 4,48 EUR voor 31/12/06 tegenover 2,65 EUR een jaar eerder, hetzij een stijging van 69,06%.

⁹ Deze geconsolideerde vastgoedportefeuille houdt rekening met de integrale consolidatie van Leasinvest Immo Lux (ex-Dexia Immo Lux), waarin Leasinvest Real Estate 95,64% aanhield op 31/12/06.

¹⁰ Badwill of een negatieve goodwill is gelijk aan het bedrag waarmee het belang van de overnemende partij in de reële waarde van de overgenomen identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, de kostprijs van de bedrijfscombinatie op datum van de transactie overschrijdt.

¹¹ Op 31/12/06 bedroeg het aantal dividendgerechtigde aandelen 4.012.832; per 31/12/05 bedroeg dit 3.249.221.

Verkorte geconsolideerde balans

(in 1.000 EUR)		Periode 31/12/06	Periode 30/06/06
	Bijlage	IFRS	IFRS
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	3	451.247	469.946
Projectontwikkelingen		106	101
Andere materiële vaste activa		35	54
Financiële vaste activa		2.501	2.609
VLOTTENDE ACTIVA		39.897	13.713
Activa bestemd voor verkoop	3	27.697	0
Financiële vlottende activa		2.635	2.615
Handelsvorderingen		3.000	4.697
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		830	357
Kas en kasequivalenten		4.705	5.518
Overlopende rekeningen		1.030	526
TOTAAL ACTIEF		491.144	483.659
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	cfr. mutatieoverzicht	254.556	262.555
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		243.386	237.849
Kapitaal		44.128	44.126
Geplaatst kapitaal		44.128	44.126
Uitgiftepremies		70.622	70.611
Reserves		99.051	99.050
Resultaat		36.112	30.597
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten & -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-7.126	-6.910
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op indekkingsinstrumenten		599	375
MINDERHEIDSBELANGEN		11.170	24.706
VERPLICHTINGEN			
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		236.588	221.104
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		112.584	95.581
Voorzieningen		26	27
Langlopende financiële schulden		111.800	94.800
a. Kredietinstellingen		111.800	94.800
Andere langlopende financiële verplichtingen		81	82
Andere langlopende verplichtingen		677	672
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		124.004	125.523
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden		109.227	108.524
c. Andere		109.227	108.524
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		5.903	8.529
Exittaks		2.251	2.450
Andere		3.652	6.079
Andere kortlopende verplichtingen		1.302	1.004
Overlopende rekeningen		7.572	7.466
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		491.144	483.659

Toelichting op de geconsolideerde balans eerste semester boekjaar 2006/2007

Het vastgoedpatrimonium op 31/12/06 bedroeg in reële waarde ("fair value") 476,30 miljoen EUR¹², op 30/06/06 467,18 miljoen EUR. De reële waarde wordt opgenomen in de geconsolideerde balans door toepassing van de IAS 40 norm (vastgoedbeleggingen). Van de investeringswaarde werden de mutatiekosten van 7,13 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 488,51 miljoen EUR¹² vergeleken met 479,17 miljoen EUR op 30/06/06.

Op 31/12/06 lag het netto-actief per aandeel, aandeel groep op 60,65 EUR (59,28 EUR op 30/06/06) bij een waardering van het patrimonium aan reële waarde wat een stijging van 2,31% inhoudt. Bij een waardering op basis van de investeringswaarde bedraagt dit geherwaardeerd netto-actief 63,60 EUR¹³ per aandeel (62,10 EUR op 30/06/06) of een stijging van 2,42%.

Het eigen vermogen, aandeel groep, is gestegen tot 243,4 miljoen EUR (reële waarde) in vergelijking met 237,8 miljoen EUR op 30/06/06. Deze stijging is het gevolg van de verwerving van de resterende aandelen in Square de Meeûs 5-6 NV gedurende het eerste trimester van het boekjaar en van de verdere verhoging van onze participatie in Leasinvest Immo Lux NV (ex-Dexia Immo Lux).

De schuldgraad, berekend volgens het KB van 21/06/06, steeg van 44,15 % (30/06/06) naar 46,61% op 31/12/06. Leasinvest Real Estate heeft nog een investeringscapaciteit van 258 miljoen EUR gebaseerd op een maximaal toegestane schuldgraad van 65%.

Schuldgraad

	31/12/06	30/06/06
Schuldgraad	46,61%	44,15%

De schuldgraad wordt berekend conform het KB van 21/06/06, met name:

alle rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten: "I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten", "I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen", "II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten" en "II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen", gedeeld door het balanstotaal.

Netto-actief per aandeel

(in EUR)	31/12/06	30/06/06
Netto-actief per aandeel (reële waarde)	60,65	59,28
Netto-actief per aandeel (investeringswaarde)	63,60	62,10

¹² Inclusief de rubriek "activa bestemd voor verkoop" onder het vlottend actief.

¹³ In het communiqué van 23/02/07 werd een deel van de minderheidsbelangen mee verrekend in de netto-actiefwaarde.

Verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Zie eveneens geconsolideerde balans en resultatenrekening

(in 1.000 EUR)	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves + Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatie- kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed- beleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aan- deelhouders van de moeder- onderneming	Minderheids- belangen	Totaal Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 1 juli 2005	35.729	31.280	121.042	-6.686	-1.317	180.048	7.970	188.018
Winst van het 1ste halfjaar 2005/2006			8.619			8.619		8.619
Dividenden boekjaar 2004/2005			-11.328			-11.328		-11.328
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				-286		-286		-286
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - op indekkingsinstrumenten					979	979		979
Aandeel in het resultaat Square de Meeüs 5-6 NV							371	371
Diverse			39			39		39
Balans volgens IFRS op 31 december 2005	35.729	31.280	118.372	-6.972	-338	178.071	8.341	186.412
Balans volgens IFRS op 1 juli 2006	44.126	70.611	129.647	-6.910	375	237.849	24.706	262.555
Kapitaalverhoging	2					2		2
Uitgiftepremie		11				11		11
Winst van het 1ste halfjaar 2006/2007			17.959			17.959		17.959
Dividenden boekjaar 2005/2006			-12.443			-12.443		-12.443
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				-216		-216		-216
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - op indekkingsinstrumenten					224	224		224
Acquisitie 49,93% Square de Meeüs 5-6 NV, gevolgd door fusie Square de Meeüs 5-6 NV dd 29/12/2006							-13.536	-13.536
Balans volgens IFRS op 31 december 2006	44.128	70.622	135.163	-7.126	599	243.386	11.170	254.556

Verkorte geconsolideerde kasstroomtabel

(in 1.000 EUR) (zie eveneens mutatieoverzicht van het eigen vermogen)	31/12/06 IFRS	31/12/05 IFRS
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN SEMESTER	5.518	1.986
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.895	2.375
Winst van het boekjaar voor interesten en belastingen	23.486	10.112
Ontvangen interesten	1.276	487
Betaalde interesten	-5.258	-1.572
Belastingen	-1.020	-227
Aanpassing van de winst voor niet-kas elementen	-10.066	-2.801
Afschrijvingen en waardeverminderingen	18	104
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en andere materiële vaste activa (+/-)	18	17
- Waardeverminderingen op vlottende activa (-)	0	87
Andere niet-kas elementen	-10.084	-2.905
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-9.091	-3.180
- Overige transacties van niet courante aard	-993	275
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-1.523	-3.624
* Beweging van de activa:	700	109
- Financieel vlottende activa	-20	-425
- Handelsvorderingen	1.697	198
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-473	393
- Overlopende rekeningen	-504	-57
* Beweging van verplichtingen:	-2.223	-3.733
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-2.626	-2.711
- Andere kortlopende verplichtingen	298	212
- Overlopende rekeningen	105	-1.234
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.993	-129
Vastgoedbeleggingen	27.668	-474
Projectontwikkelingen	-5	0
Andere materiële vaste activa	-1	-21
Financiële vaste activa	-12.958	366
Activa bestemd voor verkoop	-27.697	
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.285	-672
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	17.703	10.851
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-1	-888
Verandering in andere verplichtingen		
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	5	0
Wijziging van het kapitaal (+/-)	2	0
Wijziging van de uitgiftepremies (+/-)	11	0
Dividend van het vorige boekjaar	-12.443	-11.328
Toename (+) / Afname (-) in de reële waarde van financiële activa en passiva		
- op indekkingsinstrumenten	224	979
Toename (+) / Afname (-) van de mutatiekosten	-216	-286
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE SEMESTER	4.705	3.560

Bijlagen

Bijlage 1: Gesegmenteerde informatie

PRIMAIRE SEGMENTATIE: Geografisch

Verkorte geconsolideerde winst & verliesrekening

(in 1.000 EUR)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/06	31/12/05	31/12/06	31/12/05	31/12/06	31/12/05	31/12/06	31/12/05
(+) Huurinkomsten	11.853	9.375	5.161				17.014	9.375
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren								
(+/-) Met verhuur verbonden kosten		-14						-14
NETTOHUURRESULTAAT	11.853	9.361	5.161	0	0	0	17.014	9.361
(+) Recuperatie van vastgoedkosten								
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	903	1.451					903	1.451
(-) Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur								
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-903	-1.451					-903	-1.451
(+/-) Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten								
VASTGOEDRESULTAAT	11.853	9.361	5.161	0	0	0	17.014	9.361
(-) Technische kosten	-618	-548	0				-618	-548
(-) Commerciële kosten	-226	-92	0				-226	-92
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-168	-347	-285				-453	-347
(-) Beheerskosten vastgoed	-1.007	-578	-159				-1.166	-578
(-) Andere vastgoedkosten	-168	-132	-20				-188	-132
VASTGOEDKOSTEN	-2.187	-1.697	-464	0	0	0	-2.651	-1.697
OPERATIONEEL VASTGOED-RESULTAAT	9.666	7.664	4.697	0	0	0	14.363	7.664
(-) Algemene kosten van de vennootschap ⁽¹⁾					-538	-450	-538	-450
(+/-) Andere operationele kosten en opbrengsten	797		196		95		1.088	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.463	7.664	4.893	0	-443	-450	14.913	7.215
(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen								
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.731	3.180	2.360				9.091	3.180
OPERATIONEEL RESULTAAT	17.194	10.844	7.253	0	-443	-450	24.004	10.394
(+) Financiële opbrengsten					1.314	515	1.314	515
(-) Interestkosten					-5.307	-1.625	-5.307	-1.625
(-) Andere financiële kosten					-506	-257	-506	-257
FINANCIËEL RESULTAAT	0	0	0	0	-4.500	-1.368	-4.500	-1.368
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17.194	10.844	7.253	0	-4.944	-1.818	19.504	9.027
(+/-) Vennootschapsbelasting					-1.020	-227	-1.020	-227
(+/-) Exittaks								
BELASTINGEN	0	0	0	0	-1.020	-227	-1.020	-227
NETTORESULTAAT	17.194	10.844	7.253	0	-5.964	-2.045	18.483	8.800
Toerekenbaar aan:								
Minderheidsbelangen							525	181
Aandeelhouders van de groep							17.959	8.619

(1) Voor detail, zie jaarbrochure p. 87.

Verkorte geconsolideerde balans

(in 1.000 EUR)	België		Luxemburg		Corporate		TOTAAL	
	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	302.306	323.194	146.299	143.988			448.605	467.182
Activa bestemd voor verkoop	27.697						27.697	
Overige activa	14.215	11.881	627	4.596			14.842	16.477
ACTIVA PER SEGMENT	344.218	335.075	146.926	148.584	0	0	491.144	483.659
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële schulden					111.800	94.800	111.800	94.800
Kortlopende financiële schulden					109.227	108.524	109.227	108.524
Overige verplichtingen	9.593	12.828	1.171	727	4.797	4.225	15.561	17.780
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	9.593	12.828	1.171	727	225.824	207.549	236.588	221.104

Voornaamste kerncijfers

(in 1.000 EUR)	België		Luxemburg		Totaal	
	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen*	330.004	323.194	146.299	143.988	476.302	467.182
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen*	338.420	331.440	150.090	147.730	488.510	479.170
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,45%	7,53%	7,46%	7,26%	7,45%	7,45%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,27%	7,35%	7,27%	7,08%	7,27%	7,26%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	235.935	235.935	48.651	48.651	284.586	284.586
Bezettingsgraad	96,93%	96,19%	97,05%	95,14%	96,97%	95,87%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste opzegmogelijkheid (# jaren)	5,3	5,6	2,5	2,3	4,5	4,6

* inclusief de rubriek "Activa bestemd voor verkoop" onder het vlottend actief voor de periode 31/12/06

SECUNDAIRE SEGMENTATIE: Per type gebouw

Voornaamste kerncijfers

(in 1.000 EUR)	Kantoren		Logistiek (en semi-industrieel)		Retail		TOTAAL	
	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06
Huurinkomsten	11.757	18.237	4.388	4.445	869	1.276	17.014	23.958
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen*	353.707	345.865	89.600	90.556	32.995	30.761	476.302	467.182
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen*	362.850	354.820	91.840	92.820	33.820	31.530	488.510	479.170
Rendement (in reële waarde) van het segment	7,47%	7,41%	8,18%	8,21%	5,27%	5,65%	7,45%	7,45%
Rendement (in investeringswaarde) van het segment	7,28%	7,22%	7,99%	8,01%	5,14%	5,51%	7,27%	7,26%
Bezettingsgraad	97%	95%	96%	97%	100%	100%	96,97%	95,87%
Gewogen gemiddelde looptijd tot eerste opzegmogelijkheid (# jaren)	4,15	4,2	3,75	4,2	8,87	8,8	4,5	4,6

* inclusief de rubriek "Activa bestemd voor verkoop" onder het vlottend actief voor de periode 31/12/06

Bijlage 2: Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

(in 1.000 EUR)	31/12/06	31/12/05
Huurinkomsten		
Huur	16.852	9.375
Gegarandeerde inkomsten		
Huurkortingen	162	
Huurvoordelen (incentives)		
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken		
TOTAAL	17.014	9.375
Terugneming van overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde activa		
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-14
Terugneming van waardeverminderingen op handelsvorderingen		
TOTAAL	0	-14
Nettohuurresultaat	17.014	9.361

Bijlage 3: Vastgoedbeleggingen (reële waarde methode)

(in 1.000 EUR)	Vastgoedbeleggingen		Activa bestemd voor verkoop	
	31/12/06	30/06/06	31/12/06	30/06/06
Saldo per begin periode	467.182	268.584	0	0
Aankopen		193.764		
waarvan via business combinations		191.110		
Verkopen en overdrachten	-27.697		27.697	
Stijging/(daling) van de reële waarde	9.120	4.834		
Saldo per einde periode	448.605	467.182	27.697	0
Overige informatie				
Investeringswaarde	460.120	479.170	28.390	

Bijlage 4: Uitgekeerde dividenden

Op de algemene vergadering van 16 oktober 2006 werd de uitkering van een dividend van 3,75 EUR bruto per aandeel goedgekeurd.

Bijlage 5: Financieel risicobeheer

Financieringsrisico

Het KB van 10 april 1995 betreffende vastgoedbevaks, legde een maximaal toegestane schuldgraad op van 50%. Dit KB werd gewijzigd door een KB van 21 juni 2006, gepubliceerd op 29 juni 2006, ondermeer om de maximaal toegestane schuldgraad op 65% te brengen. Deze positieve evolutie biedt voortaan de mogelijkheid aan de bevaks om nog beter gebruik te maken van het hefboomeffect dat schuldfinanciering met zich meebrengt in vergelijking met financiering via eigen vermogen. De geconsolideerde schuldgraad van Leasinvest Real Estate bedroeg op 31/12/06 46,61%.

Leasinvest Real Estate beschikt bij haar banken over de nodige langetermijn kredietfaciliteiten en back-uplijnen voor haar commercial paper-lijnen om de bestaande en toekomstige investeringsnoden te dekken. Door deze kredietfaciliteiten en back-uplijnen heeft Leasinvest Real Estate het financieringsrisico ingedekt, of m.a.w. het risico dat er bv. geen uitgiftes van commercial paper meer kunnen gebeuren in de markt en deze kortetermijn-schulden aldus opeisbaar zouden worden. De aangegane kredieten bevatten convenants die

voornamelijk verband houden met het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad.

Het liquiditeitsrisico wordt beperkt door enerzijds de financieringen te spreiden over verschillende bankiers en anderzijds de vervaldata van de kredietfaciliteiten te diversifiëren.

Gezien er in alle kredietfaciliteiten geen terugbetaling van kapitaal is voorzien voor de einddatum (het zijn m.a.w. "bulletkredieten"), is de nettocashflow van Leasinvest Real Estate meer dan voldoende om de interestkosten te dragen.

Leasinvest Real Estate streeft ernaar om de verhouding tussen kortetermijnfinancieringen (via de uitgifte van commercial paper en bankvoorschotten) en langetermijnbankkredieten op 50% - 50% te houden.

Renterisico

Het indekkingsbeleid is afgestemd om het renterisico voor ongeveer 80% van de financiële schulden veilig te stellen. Gezien de schuldfinanciering van Leasinvest Real Estate gebaseerd is op een vlottende rentevoet, bestaat het risico dat bij een stijging van de rentevoeten de financieringskosten oplopen. Dit renterisico wordt ingedekt door financiële instrumenten zoals spot & forward rente-collars en interest rate swaps.

De vervaldata van de rente-indekkingen situeren zich tussen 2008 en 2013. De vaste rentevoeten van de interest rate swaps liggen tussen 3,15% en 3,87%, kredietmarge niet meegerekend.

Huurders- en kredietrisico

Er wordt naar gestreefd om de relatieve belangrijkheid van de grootste huurders te verminderen en te zorgen voor een betere spreiding zowel naar aantal huurders als naar sectoren waarin deze huurders actief zijn, teneinde wanbetaling en faillissement van huurders in te perken.

De spreiding van onze huurderportefeuille naar sector is goed. De voornaamste sectoren zijn de dienstensector in België en financiële instellingen en de dienstensector in het Groot-hertogdom Luxemburg, gevolgd door publieke instellingen, non-profitorganisaties en internationale beroepsverenigingen. Daardoor verkleint de afhankelijkheid van de bevak t.o.v. het verdwijnen van een huurder wegens bv. opzeg van het huurcontract of falen.

Tevens wordt er gezorgd dat onze huurders een solvabele standing hebben en dat er langlopende huurcontracten worden afgesloten om de duurzaamheid van de huurinkomstestroom te verzekeren en bijgevolg de duration van de huurcontracten te verhogen. Belangrijke opzeggmogelijkheden bevinden zich voornamelijk in het volgende boekjaar 2007/2008.

De kredietwaardigheid van onze huurdersportefeuille is zeer goed. Dat wordt gestaafd door het feit dat er nauwelijks waardeverminderingen voor dubieuze vorderingen werden geboekt in 2004/2005 en 2005/2006.

De Luxemburgse portefeuille heeft een beperktere duration (2,5 jaar) dan de Belgische portefeuille (5,3 jaar). Er wordt aan gewerkt om de duration van de Luxemburgse portefeuille in lijn te brengen met de Belgische portefeuille door een dynamischer beheer toe te passen.

Bijlage 6: Belangrijke feiten na 31/12/06

Er hebben zich na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een significante invloed kunnen hebben op de activiteiten of de financiële positie van de vennootschap.

Verslag van de commissaris

Verslag aan de aandeelhouders van Leasinvest Real Estate Comm. Va over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor het semester afgesloten per 31 december 2006.

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Leasinvest Real Estate Comm. VA (de "Vennootschap") per 31 december 2006 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, de vermogensmutaties en het kasstroomoverzicht 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 der 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, 22 februari 2007

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot



Aubépinés, Route d'Arlon, Luxemburg

Leasinvest Real Estate op de beurs

Kerncijfers i.v.m. het aandeel op de beurs

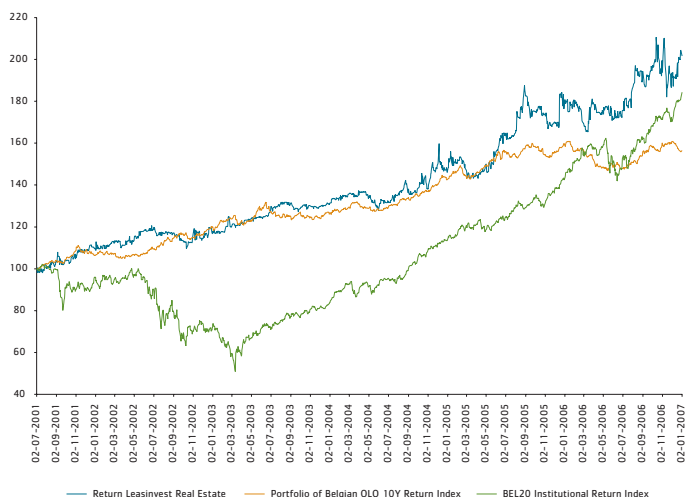
Evolutie van de koers van het aandeel sinds de IPO op 02/07/99



Het koersverloop van het aandeel Leasinvest Real Estate bereikte de afgelopen maanden topniveaus. De hoogste koers sinds de beursnotering werd bereikt op 06/03/07, nl. 84,10 EUR. Op het vlak van beursrendement scoort Leasinvest Real Estate dan ook bijzonder goed, wat ook blijkt uit het 'performance report' opgesteld door Global Property Research (GPR)¹⁴ op vraag van Leasinvest Real Estate. Dit rapport besluit dat het Leasinvest Real Estate aandeel van alle, op 01/01/06 genoteerde Belgische vastgoedbevals, het beste beursrendement over 2006 heeft, met name een beursrendement van 21,66%.

¹⁴ Het volledige rapport is beschikbaar op www.leasinvest.be. Het beursrendement over 2006 werd berekend door de aangroei te nemen tussen de gepubliceerde begin- en slotkoersen van de verschillende bevaakaanalen over 2006 plus de gepubliceerde uitbetaalde brutodividenden voor iedere bevaakaanale gedurende die periode en deze te delen door de gepubliceerde beginkoersen van 2006. Het aldus berekende beursrendement houdt geen rekening met de intrinsieke waarde van de aandelen noch met een eventuele premie van de beurskoers ten opzichte van de intrinsieke waarde. Rendementen voor het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

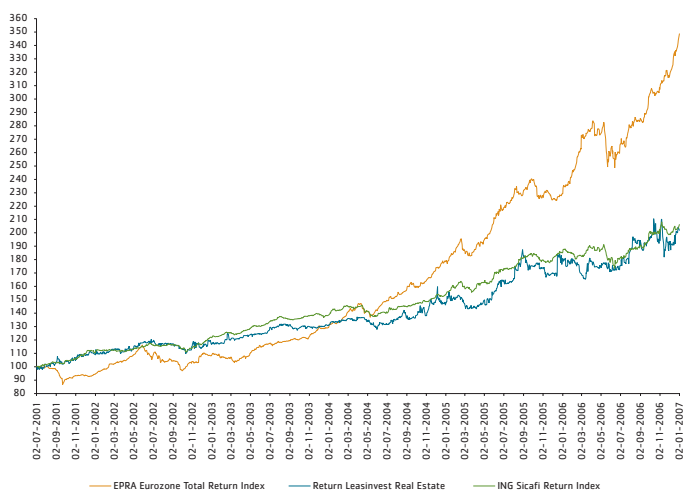
Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return Bel20 en OLO 10Y Return Index¹⁵



De return van het aandeel Leasinvest Real Estate, de BEL20 Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index zijn in deze grafiek op basis 100 gebracht op 02/07/01. De return van Leasinvest Real Estate ligt continu boven de return van de BEL20 Index over de laatste 6 boekjaren.

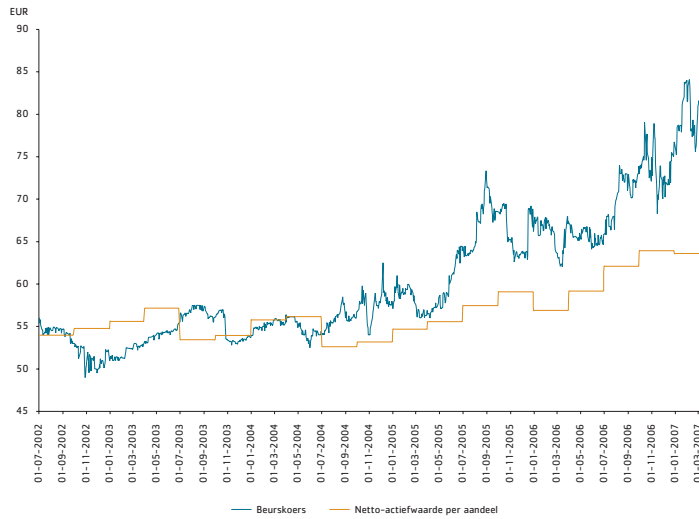
Sinds juli 2003 tekent Leasinvest Real Estate systematisch een hogere return op dan de OLO 10Y index. Het verschil is voornamelijk sterk opgelopen sinds mei 2005.

Vergelijking return Leasinvest Real Estate met return EPRA Eurozone Total Return en ING Sicafi Return Indexen¹⁵



¹⁵ Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken.

Agio/Disagio koers aandeel Leasinvest Real Estate sinds 01/07/02 t.o.v. de netto-actiefwaarde



Sinds het begin van het boekjaar 2004/2005 noteerde het aandeel Leasinvest Real Estate continu met een premie, die 13,8% bedroeg voor kalenderjaar 2006 en 25,8% voor 2007 (tot 07/03/07). Dit fenomeen is kenmerkend voor de Europese vastgoedsector. Sinds juli 2004 is AXA Belgium NV, één van de voornaamste institutionele vastgoedinvesteerders tot het kapitaal van Leasinvest Real Estate toegetreden. Dit was een belangrijk signaal naar de markt toe, wat ook weerspiegeld wordt in de koers van het aandeel. De acquisities van het afgelopen boekjaar hebben de premie nog verder doen stijgen, wat een duidelijk teken is van het vertrouwen dat de markt stelt in het aandeel Leasinvest Real Estate.



Brixton Business Park, Brixtonlaan, Zaventem

Algemene informatie

Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert voornamelijk in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- en retailgebouwen in België en in het Groot-hertogdom Luxemburg.

De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussel in het NextPrime segment. Leasinvest Real Estate heeft een marktkapitalisatie van 339 miljoen EUR (waarde 23 maart 2007).

Financiële kalender

Financiële kalender (boekjaar 2006/2007)

Trading update 3e kwartaal (31/03/07)	16/05/07
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/07)	24/08/07
Algemene vergadering aandeelhouders	15/10/07
Pers- en analistenmeeting jaarresultaten	15/10/07
Betalbaarstelling dividend	22/10/07

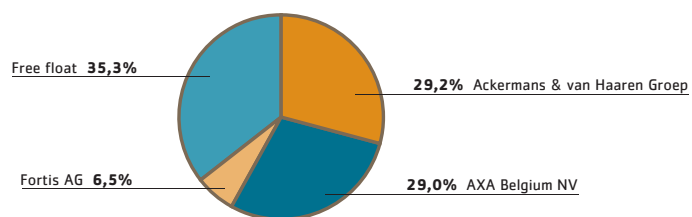
Financiële kalender (boekjaar 2007/2008)

Trading update 1e kwartaal (30/09/07)	23/11/07
Bekendmaking halfjaarresultaten (31/12/07)	22/02/08
Pers- en analistenmeeting halfjaarresultaten	20/03/08

Aandeelhoudersstructuur

De aandelen van Leasinvest Real Estate zijn in België genoteerd op Euronext Brussels.

Aantal genoteerde aandelen (4.012.832)(*)



(*) In de periodieke communiqués en de trading updates wordt de intrinsieke waarde per aandeel medegedeeld.

Het aantal uitgegeven aandelen op 30/06/06 bedroeg 4.012.628. Naar aanleiding van de fusie door overneming van Square de Meeûs 5-6 NV werden er 204 nieuwe aandelen gecreëerd. Leasinvest Real Estate Management NV had op 31/12/06 6 aandelen in Leasinvest Real Estate.

Identiteitskaart

Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Rechtsvorm

Maatschappelijke zetel

Administratieve zetel

Contactinfo

E-mail

Web

RPR

BTW

Oprichtingsdatum

Duur

Boekjaar

Notering

Liquidity provider

Bewaarder

Financiële dienstverlening

Commissaris

Vastgoedexperten

Toezicht

Leasinvest Real Estate Comm.VA

Commanditaire vennootschap op aandelen

Tervurenlaan 72, 1040 Brussel, België

Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen, België

T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99

investor.relations@leasinvest-realestate.com

<http://www.leasinvest.be>

Brussel

BE 0436.323.915

8/06/99, publicatie BS 26/06/99
(omvorming tot vastgoedbevak)
(nr. 990626-330)

Onbepaalde duur

1 juli – 30 juni

Euronext Brussel, NextPrime, Bel small

ING Financial Markets

ING Bank

Bank Degroof, Dexia Bank, Fortis Bank
en ING Bank

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren,
vertegenwoordigd door
Christel Weymeersch, Vennoot

Cushman & Wakefield – Winssinger & Vennoten

Commissie voor het Bank-, Financie- & Assurantiewezen

Leasinvest Real Estate Comm.VA

Maatschappelijke zetel:

Tervurenlaan 72
1040 Brussel

Administratieve zetel:

Mechelsesteenweg 34
2018 Antwerpen
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99

www.leasinvest.be

