

SEMESTERVERSLAG 2005-2006



Dames,
Mijne heren,

Leasinvest Real Estate realiseerde een uitstekend netto-resultaat over het eerste semester van het boekjaar 2005/2006.

VERDUBBELING NETTO-RESULTAAT

Niettegenstaande de huuropbrengsten lichtjes gedaald waren t.o.v. verleden jaar met 4,8% tot 9,37 miljoen EUR, was het netto-resultaat, aandeel groep, voor het eerste semester meer dan verdubbeld van 4,23 miljoen EUR naar 8,62 miljoen EUR. Dit was te danken aan minder belangrijke onderhoudskosten, lagere financieringskosten en belangrijke positieve waardeschommelingen op de vastgoedportefeuille. De bezettingsgraad was lichtjes gestegen van 92,44% tot 92,97%.

OVERGANG IFRS

Het lopende boekjaar 2005/2006 is het eerste boekjaar waarin Leasinvest Real Estate haar geconsolideerde cijfers onder IFRS rapporteert. De impact van IFRS op het eigen vermogen op 31/12/2005 bedroeg -7,35 miljoen EUR (31/12/04: -5,35 miljoen EUR). Deze impact komt voornamelijk door de overgang van de waardering van de vastgoedportefeuille van investeringswaarde naar "fair value"/"reële waarde". De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op 31/12/2005 272,2 miljoen EUR, zijnde de investeringswaarde geschat door de onafhankelijke schatters verminderd met een forfaitaire mutatiekost van 2,5%.⁽¹⁾

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN EERSTE SEMESTER

BUITENLANDSE EXPANSIE

Op 22 maart 2006 heeft Leasinvest Real Estate 51,13% verworven van de beursgenoteerde Luxemburgse vastgoedbevek Dexia Immo Lux. De vastgoedportefeuille is uitsluitend in Luxemburg gesitueerd en heeft een reële waarde van 144,6 miljoen EUR. De spreiding per type gebouw is vergelijkbaar met deze van Leasinvest Real Estate nl. kantoren (77%), opslagruimten (15%) en winkels (8%).

VERDERE GROEI

Op 29 maart verwierf AXA Belgium NV 100% van de aandelen van 3 dochtervennootschappen van Leasinvest NV (Leasinvest-Extensa groep), de promotor van Leasinvest Real Estate Comm.VA (LRE), die zij zal inbrengen⁽²⁾ in LRE tegen nieuw uit te geven aandelen van hetzelfde type als de bestaande aandelen⁽³⁾. Deze kapitaalsverhoging zal – onder voorbehoud van het akkoord van de CBFA – ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van LRE die hiertoe in mei zal worden bijeengeroepen. De verwerving door Leasinvest Real Estate van de vastgoedportefeuille op basis van maximaal de geschatte investeringswaarde werd vooraf goedgekeurd door het college van onafhankelijke bestuurders.

Door deze twee belangrijke acquisities realiseert Leasinvest Real Estate de volgende doelstellingen, nl. een merkelijke verbetering van haar voornaamste financiële ratio's, een belangrijke geografische spreiding over twee landen, de optimalisering van de schuldgraad en de vergroting van de kapitaalsbasis.

Na deze twee acquisities zal de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille⁽⁴⁾ verhogen van 272,2 miljoen EUR tot 465,9 miljoen EUR, hetzij een stijging van 71%. Daardoor wordt Leasinvest Real Estate de 4^e grootste vastgoedbevak in België en de eerste Belgische vastgoedbevak met een belangrijke geografische diversificatie naar het Groot-Hertogdom Luxemburg (31%).

Jean-Louis Appelmans
Afgestaanigd bestuurder

Baron Bertrand
Voorzitter

1 Voor de impact van IFRS zie p 8. Voor één gebouw met een geschatte investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen EUR werd er een mutatiekost van 10% in mindering gebracht.

2 Min 1 aandeel.

3 De huidige participatie van AXA in LRE bedraagt thans 12,30%.

4 Deze geconsolideerde vastgoedportefeuille houdt rekening met de integrale (100%) consolidatie van de 51,13% participatie in Dexia Immo Lux.

VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31-12-2005	31-12-2004
Patrimonium in reële waarde ^{(1)(a)} (in 1.000 EUR)	272.238	287.375
Patrimonium in investeringswaarde ^{(2)(a)} (in 1.000 EUR)	279.210	294.865
Bezettingsgraad ⁽³⁾ (%)	92,97	92,44
Huurrendement op basis van reële waarde (%)	7,29	7,55
Huurrendement op basis van investeringswaarde (%)	7,10	7,36

- 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)
- 3 Definitie op pagina 15 (terminologie)

KERNRESULTATEN

(in 1.000 EUR)	31-12-2005	31-12-2004 herwerkt
Huuropbrengsten	9.375	9.849
Netto courant resultaat, aandeel groep ⁽¹⁾	5.429	5.116
Operationeel resultaat ⁽²⁾	10.395	5.907
Resultaat op de portefeuille	3.180	-1.189
Nettoresultaat	8.800	4.701
Nettoresultaat, aandeel groep	8.619	4.231
Nettocashflow, aandeel groep ⁽³⁾	5.543	4.714

- 1 Netto courant resultaat = nettoresultaat zonder resultaat op de portefeuille
- 2 Operationeel resultaat = nettoresultaat zonder financieel resultaat en belastingen
- 3 Nettocashflow = operationeel resultaat plus de toevoegingen en onttrekkingen aan waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen, plus het uitzonderlijk resultaat, plus de gerealiseerde meer- of minwaarden op de portefeuille.

GEGEVENS PER AANDEEL ⁽¹⁾

(in EUR)	31-12-2005	31-12-2004 herwerkt
Aantal uitgegeven aandelen (#)	3.249.221	3.249.221
Aantal aandelen delend in het resultaat (#)	3.249.221	3.047.255
Aantal genoteerde aandelen (#)	3.249.221	2.830.371
Netto-actiefwaarde reële waarde (inclusief dividend) ⁽²⁾	54,80	53,04
Netto-actiefwaarde investeringswaarde (inclusief dividend) ⁽²⁾	56,95	55,35
Huuropbrengsten	2,89	3,23
Netto courant resultaat, aandeel groep	1,67	1,68
Operationeel resultaat	3,20	1,94
Resultaat op de portefeuille	0,98	-0,39
Nettoresultaat, aandeel groep	2,65	1,39
Nettocashflow, aandeel groep (CFS)	1,71	1,55

- 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 In het communiqué van 28/02/06 werden de minderheidsbelangen mee verrekend in de netto-actiefwaarde.

(in EUR)	6 maanden 31-12-2005	6 maanden 31-12-2004
Marktkapitalisatie obv slotkoers (in mio EUR)	215,10	161,60
Slotkoers	66,20	57,10
Hoogste koers	73,35	62,50
Laagste koers	62,60	54,00
Gemiddelde koers	66,50	56,73
Volume (aantal aandelen)	446.222	365.497
Gemiddeld maandvolume (aantal aandelen)	74.370	60.916
Velociteit ⁽¹⁾ (%)	27,46	25,80

(1) (Aantal verhandelde aandelen over 6 maand / totaal aantal genoteerde aandelen) maal 2.

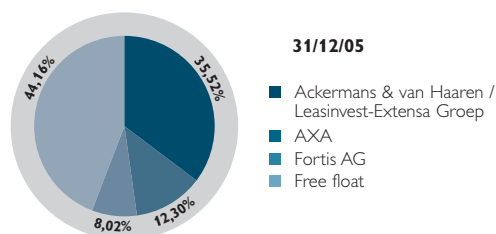
Het afgelopen semester was de globale evolutie van zowel de koers als het volume van het aandeel Leasinvest Real Estate positief. De gemiddelde koers bedroeg het afgelopen semester 66,50 EUR; de hoogste koers 73,35 EUR. De trend inzake koers blijft duidelijk opwaarts. De liquiditeit van het aandeel is het laatste semester opnieuw gestegen. Gemiddeld werden er over het laatste semester 74.370 aandelen verhandeld per maand tegenover 60.916 voor hetzelfde semester een jaar geleden (31/12/04). Dit vertaalt zich dan ook in een toegenomen velociteit, geannualiseerd, van 27,46% op 31/12/05 tegenover 25,80% op 31/12/04. Gemeten over de periode van 01/07/05-31/12/05, werd er voor 1 mio EUR aandelen verhandeld op 6,16 dagen tijd.

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

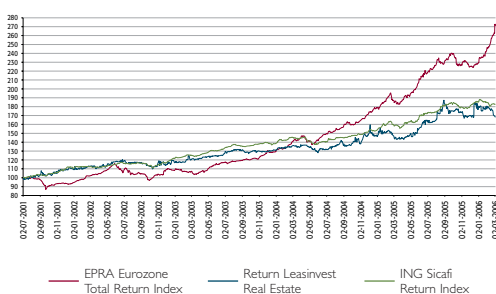
SINDE DE IPO OP 2 JULI 1999



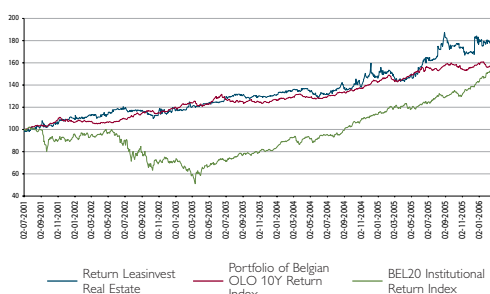
AANDEELHOUDERS



VERGELIJKING MET EPRA EUROZONE TOTAL-, ING SICAFI-, EN GPR 250 RETURN INDEXEN ⁽¹⁾



VERGELIJKING MET DE BEL 20 INSTITUTIONAL- EN PORTFOLIO OF BELGIAN OLO 10Y RETURN INDEXEN ⁽¹⁾



1 Indexen te consulteren in financiële kranten, o.m. l'Echo en De Tijd onder de beursrubrieken. Meer info over deze indexen is te vinden op www.epra.com en www.gpr.nl

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET SEMESTER

LEASINVEST REAL ESTATE VERWERFT CONTROLE OVER LUXEMBURGSE VASTGOEDBEVEK DEXIA IMMO LUX

OVERNAME CONTROLEPARTICIPATIE

Op 22 maart 2006 hebben Dexia Bank België en groep Ethias hun gezamenlijke controleparticipatie van in totaal 51,13% in de genoteerde vastgoedbevek Dexia Immo Lux (DIL) en hun participatie van 100% in Dexia Immo Lux Conseil SA verkocht aan Leasinvest Real Estate (LRE). De kapitalisatie- en distributieaandelen van DIL zijn genoteerd op de Luxemburgse beurs en op Euronext Brussel.

LRE betaalde per kapitalisatieaandeel 3.150,20 EUR en per distributieaandeel 1.467,57 EUR (coupon nummer 15 onthecht)⁽¹⁾, hetzij een totale prijs van circa 111 miljoen EUR voor de totale controleparticipatie van 51,13% in DIL.

OPENBAAR OVERNAMEBOD

Leasinvest Real Estate heeft zich voorgenomen om aan dezelfde voorwaarden in België en in het Groot-Hertogdom Luxemburg een vrijwillig openbaar overnamebod te lanceren op alle resterende kapitalisatieaandelen en distributieaandelen (coupon nummer 15 onthecht) van DIL. De kennisgeving overeenkomstig art 6 van het KB van 8 november 1989 op de openbare overname aanbiedingen en de wijzigingen in de controle van vennootschappen werd op 23 maart 2006 openbaar gemaakt.

Het bod is onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat Leasinvest Real Estate na afloop van het bod rechtstreeks of onrechtstreeks beschikt over ten minste 67% van de aandelen uitgegeven door DIL en over meer dan 50% van de distributieaandelen van DIL. Ingeval van verwerving van 100% van de resterende aandelen van DIL bedraagt de totale investering in het kader van voormeld openbaar bod circa 66,3 miljoen EUR.

DEXIA IMMO LUX

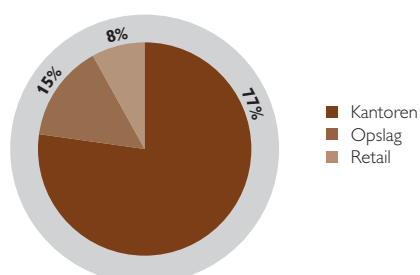
Dexia Immo Lux (DIL) is een collectieve beleggingsvennootschap met variabel kapitaal (bevek) gevestigd in het Groot-Hertogdom Luxemburg. DIL bezit 13 gebouwen die uitsluitend in het Groot-Hertogdom Luxemburg gelegen zijn. De gebouwen zijn meestal multi-tenant gebouwen en bestaan uit kantoren vnl. gelegen in Luxemburg stad (78%), 1 semi-industrieel gebouw op Cloche d'Or (14%) en twee supermarkten in de periferie (8%). Geografisch zijn de gebouwen vrij goed verspreid over Luxemburg stad (78%) en de periferie (22%). De bezettingsgraad bedraagt 94,39% en de totale oppervlakte omvat 48.651 m². Het actuele huurrendement ten opzichte van de reële waarde bedraagt 7,04% en ten opzichte van de investeringswaarde 6,87%. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten is 2,66 jaar.

GROEI & DIVERSIFICATIE VAN LEASINVEST REAL ESTATE

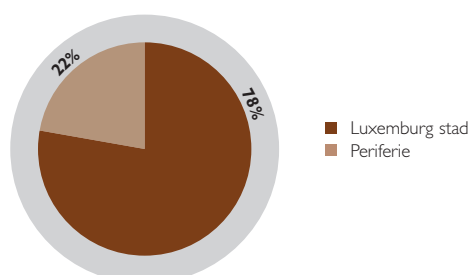
Door deze belangrijke acquisitie verhoogt de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate tot 416,8 miljoen EUR⁽²⁾.

Door de hogere economische groei en de lagere leegstandsgraad in het Groot-Hertogdom Luxemburg (onder de 6%) biedt de Luxemburgse markt een goede diversificatie- en investeringsopportunity voor LRE.

Dankzij deze overname is LRE de enige Belgische vastgoedbevek die op zo'n belangrijke wijze geïnvesteerd zal zijn zowel in België als in het buitenland, nl. in het Groot-Hertogdom Luxemburg.

AARD VAN DE ACTIVA DIL ^(*)

* zowel op basis van de reële waarde als de investeringswaarde.

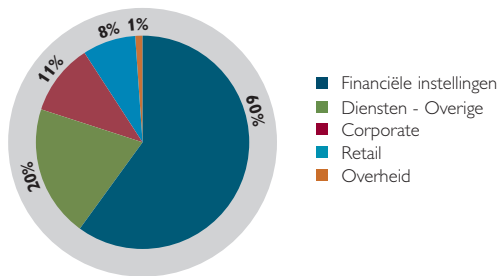
GEOGRAFISCHE SPREIDING DIL ^(*)

* zowel op basis van de reële waarde als de investeringswaarde.

1 Min het gedeelte van het brutodividend – waartoe op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van DIL voor het boekjaar afgesloten per 31/12/2005 zal worden besloten (27/04/2006) - dat desgevallend meer zou bedragen dan 70,00 EUR.

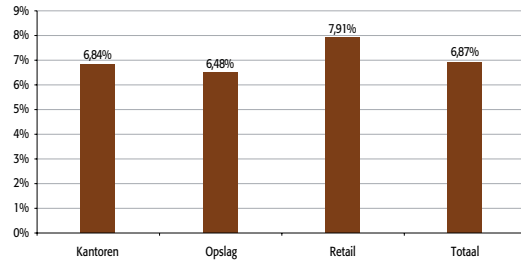
2 Deze geconsolideerde vastgoedportefeuille houdt rekening met de integrale (100%) consolidatie van de 51,13% participatie in Dexia Immo Lux.

TYPE HUURDEURS DIL (*)



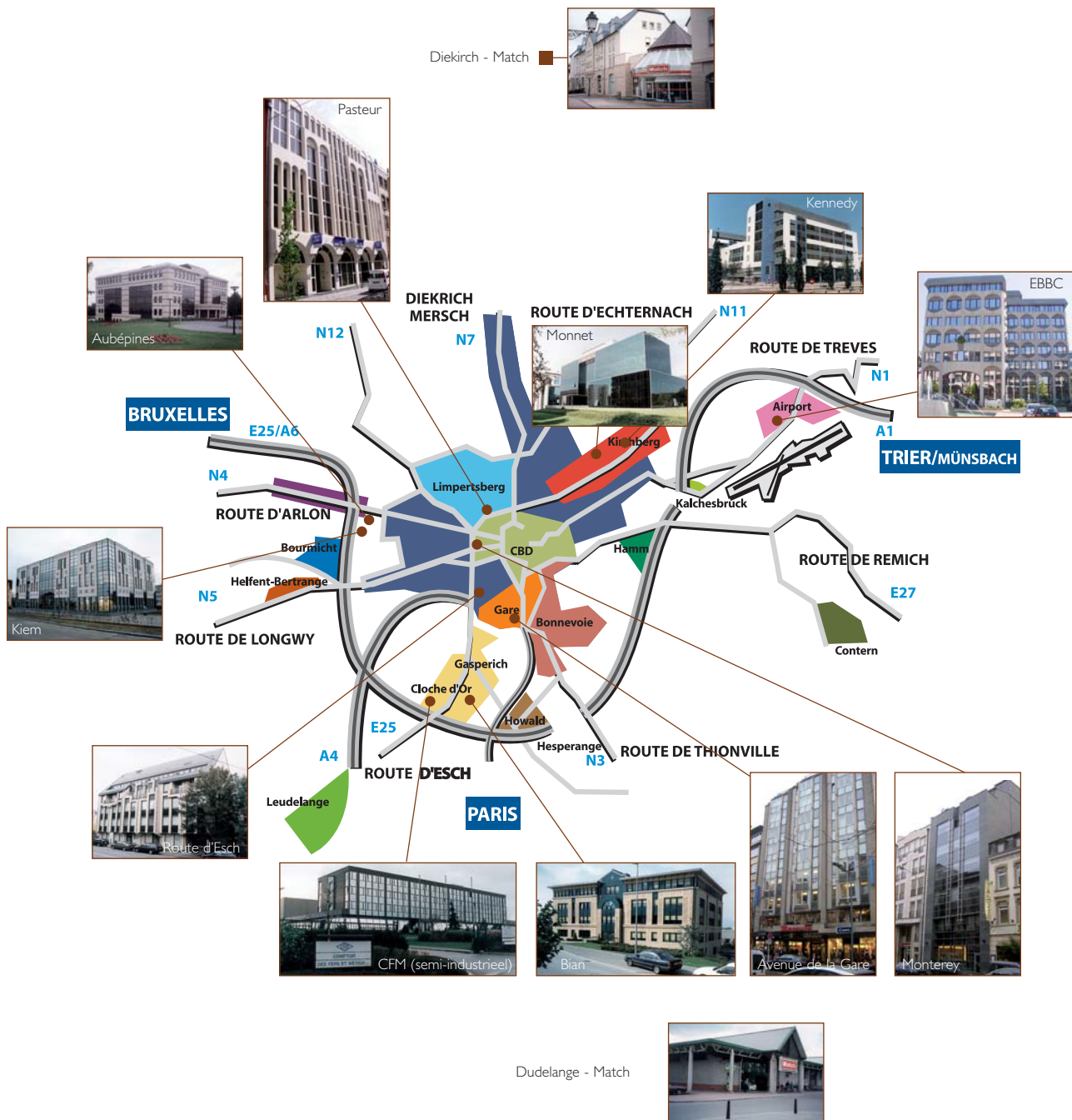
* Op basis van huurinkomen.

HUURRENDEMENT DIL (*)



* Op basis van de investeringswaarde.

VASTGOEDPORTEFEUILLE DEXIA IMMO LUX



LEASINVEST REAL ESTATE ZAL LEASINVEST-EXTENSA PORTEFEUILLE VERWERVEN

Op 29 maart verwierf AXA Belgium NV 100% van de aandelen van 3 dochtervennootschappen van Leasinvest NV (Leasinvest-Extensa groep), de promotor van Leasinvest Real Estate Comm.VA (LRE), die zij zal inbrengen³⁾ in LRE tegen nieuw uit te geven aandelen van hetzelfde type als de bestaande aandelen⁴⁾. Deze kapitaalsverhoging zal – onder voorbehoud van het akkoord van de CBFA – ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van LRE die hiertoe in mei zal worden bijeengeroepen. De verwerving door Leasinvest Real Estate van de vastgoedportefeuille op basis van maximaal de geschatte investeringswaarde werd vooraf goedgekeurd door het college van onafhankelijke bestuurders.

SAMENSTELLING VAN DE TE VERWERVEN PORTEFEUILLE

Mits goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders zal LRE 100% van de aandelen in de vennootschappen De Leewe NV, Warehouse Finance NV en Logistics Finance I NV verwerven⁵⁾.

De Leewe NV heeft als voornaamste actief een kantorencomplex te Mechelen van ongeveer 14.000 m² dat voor een onherroepelijke duur van 15 jaar in onroerende leasing gegeven is aan Wolters Kluwer België NV (vanaf 01/06/2002). De reële waarde bedraagt 26,86 miljoen EUR; de geschatte investeringswaarde bedraagt 27,53 miljoen EUR.

Warehouse Finance NV heeft als voornaamste actief een logistiek centrum in Mechelen van ongeveer 6.000 m². De magazijnen zijn sedert begin 2002 in huur gegeven aan Wolters Kluwer België NV voor een duur van 9 jaar. De reële waarde bedraagt 5,22 miljoen EUR; de geschatte investeringswaarde 5,35 miljoen EUR.

Logistics Finance I NV heeft als voornaamste actief een distributiecentrum bestaande uit opslaghallen en kantoren, gelegen aan de Heesterveldweg te Tongeren, met een totale oppervlakte van ongeveer 26.000 m². Op 27/12/2001 werd een sale & rent back transactie afgesloten met SKF NV voor een onherroepelijke duur van 15 jaar. De reële waarde bedraagt 14,37 miljoen EUR; de geschatte investeringswaarde bedraagt 14,73 miljoen EUR.

VOORZIENE INBRENG DOOR AXA BELGIUM NV

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst getekend in juli 2004 tussen AXA Belgium NV, Leasinvest Real Estate Management NV, LRE en Leasinvest NV, werd er overeengekomen dat AXA Belgium NV voor 1.154.047 nieuwe LRE-aandelen zou onderschrijven door inbreng van vastgoed of vastgoedvennootschappen.

AXA Belgium NV heeft zich ertoe verbonden om in mei 2006 haar aandelen van de hogervermelde 3 vastgoedvennootschappen in te brengen in LRE. Er wordt verwacht dat met deze inbreng het investeringsprogramma waartoe AXA Belgium NV zich had verbonden in voormelde investeringsovereenkomst volledig gerealiseerd wordt.

De groep Ackermans & van Haaren en AXA Belgium NV zullen dan beiden een even belangrijke participatie in LRE bezitten nl. circa 28,9 % elk. Het eigen vermogen van LRE zal door de inbreng stijgen met ongeveer 47,7 miljoen EUR.

VERWERVING SEMI-INDUSTRIEEL GEBOUW TE VORST

Op 29 maart verwierf Leasinvest Real Estate rechtstreeks vanwege Leasinvest NV mits de prijs van 2,7 miljoen EUR een semi-industrieel gebouw bestaande uit kantoren en opslag, gelegen te Vorst (Brussel), Lusambostraat alsook het erfpacht-recht op de grond. Dit gebouw is verhuurd aan Alcan België NV voor 10 jaar vanaf 16/11/2003. De reële waarde bedraagt 2,65 miljoen EUR; de geschatte investeringswaarde van het gebouw bedraagt 2,72 miljoen EUR.

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE⁶⁾

De reële- en investeringswaarde van voormelde vastgoedportefeuille (inclusief het gebouw te Vorst) bedragen op 29 maart in totaal respectievelijk 49,10 miljoen EUR en 50,33 miljoen EUR.

Met deze tweede belangrijke acquisitie na de verwerving van 51,13% in Dexia Immo Lux op 22 maart jl., stijgt – mits goedkeuring door de algemene vergadering – de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille⁷⁾ van 416,79 miljoen EUR naar 465,89 miljoen EUR en stijgt de investeringswaarde van 427,37 miljoen EUR naar 477,7 miljoen EUR, hetzij een stijging van de portefeuille t.o.v. 31/12/2005 met resp. 71,13% en 71,08%.

De geconsolideerde portefeuille zal naar type gebouw gespreid zijn over 74% kantoren, 20% opslag/logistiek en 6% retail. Geografisch zal de portefeuille gelegen zijn voor 46,4% in Brussel, 31% in het Groot-Hertogdom Luxemburg, 11,5% in de regio Antwerpen, 8% in Gent en 3,1% in Tongeren. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten van de 4 bovenvermelde acquisities bedraagt 9,2 jaar en de bezettingsgraad 100%. Dit brengt de gewogen gemiddelde looptijd van de totale portefeuille op 4,68 jaar en de bezettingsgraad op 94,10%.

3 Min 1 aandeel.

4 De huidige participatie van AXA in LRE bedraagt thans 12,31%.

5 Waarvan 1 aandeel onrechtstreeks via Leasinvest Real Estate Facility Services NV.

6 De hiernavermelde percentages houden rekening met 100% van de vastgoedportefeuille van Dexia Immo Lux.

7 Steeds rekening houdend met een integrale consolidatie van de 51,13% participatie in Dexia Immo Lux.

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 patrimonien 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).

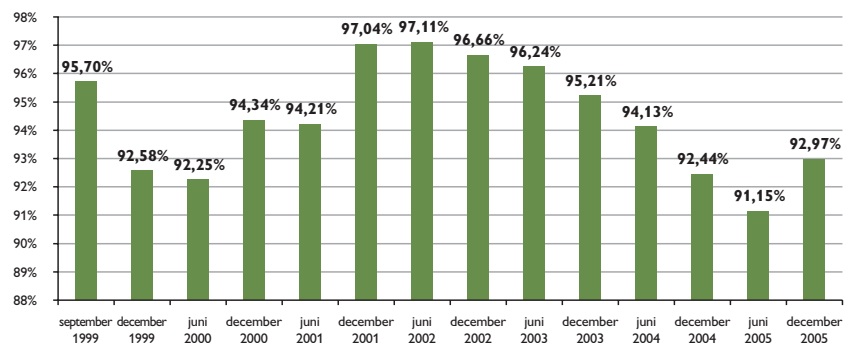
Leasinvest Real Estate is actief in een professionele markt, slechts 1 pand ligt onder de drempel van 2,5 miljoen EUR. De afwaardering van de mutatiekosten bedraagt op 31/12/05 6,97 miljoen EUR of 2,15 EUR per aandeel.

SAMENSTELLING VAN DE BELGISCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP BASIS VAN DE INVESTERINGSWAARDE ⁽¹⁾⁽²⁾

	Investerings- waarde (€ mio)	Aandeel in de portefeuille (%)	Contractuele huur (€ mio/jaar)	Geschatte huur (€ mio/jaar)	Huur- rendement (%)	Geschat huur- rendement (%)	Bezettings- graad (%)
KANTOREN							
Square de Meeüs 5-6 ⁽³⁾	15,57	6	1,13	1,14	7,28	6,95	100
Montoyerstraat 63	23,80	9	1,60	1,51	6,74	6,40	100
Louizalaan 250	26,00	9	1,80	1,75	6,93	6,75	95
Louizalaan 66	6,30	2	0,44	0,48	7,02	7,52	85
Riverside Business Park - Fase I, III + IV	41,17	15	2,24	3,10	5,44	7,20	75
Extensa Square	25,71	9	2,09	1,86	8,13	7,29	100
Lenniksebaan, Anderlecht	29,49	11	2,10	2,05	7,13	7,50 ⁽⁴⁾	100
TOTAAL KANTOREN BRUSSEL	168,04	60	11,41	11,89	6,79	7,09	92
Delta Business Park	2,43	1	0,21	0,20	8,60	8,40	97
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2,54	1	0,23	0,20	8,91	8,25	100
TOTAAL KANTOREN ANTWERPEN	4,97	2	0,44	0,40	8,76	8,32	99
Axxes 51-003 Business Park	38,19	14	3,18	3,05	8,33	7,90	96
TOTAAL KANTOREN GENT	38,19	14	3,18	3,05	8,33	7,90	96
TOTAAL KANTOREN	211,20	76	15,03	15,34	7,11	7,28	93
OPSLAG							
Prins Boudewijnlaan 7	16,93	6	1,53	1,35	9,06	8,40	100
Riverside Business Park - Fase II	5,61	2	0,46	0,44	8,24	7,75	100
Brixton Business Park	16,21	6	1,17	1,39	7,20	8,44	74
Vierwinden Business Park	9,58	3	0,82	0,81	8,52	8,45	91
TOTAAL OPSLAG	48,33	17	3,98	3,98	8,24	8,35	89
RETAIL							
Brixton Business Park - Unit 4/5/6	19,68	7	0,83	2,02	4,22	7,00	100
TOTAAL RETAIL	19,68	7	0,83	2,02	4,22	7,00	100
ALGEMEEN TOTAAL	279,21	100	19,84	21,35	7,10	7,45	93

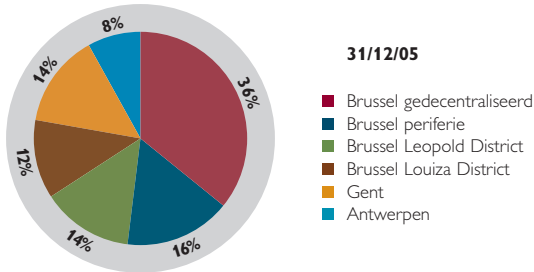
ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP BASIS VAN DE INVESTERINGSWAARDE ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾

BEZETTINGSGRAAD

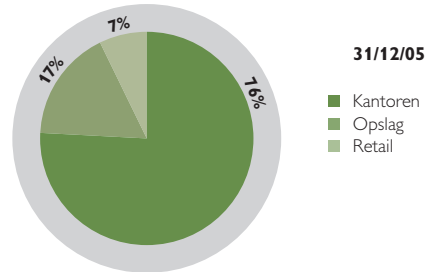


- 1 Samenstelling van de Belgische vastgoedportefeuille op 31/12/05 zonder de acquisitie van Dexia Immo Lux en de Leasinvest-Extensa portefeuille op basis van de investeringswaarde.
- 2 De investeringswaarde is verschillend van de reële waarde; definitie p 15. De reële waarde bedraagt 272,24 miljoen EUR.
- 3 Hierbij wordt rekening gehouden met 100% van het gebouw Square de Meeüs. Leasinvest Real Estate bezit 50% + 1 aandeel in Square de Meeüs 5-6 NV, dat integraal geconsolideerd wordt.
- 4 Rendement zonder leasing; met betrekking tot dit gebouw werd er een onroerende leasing afgesloten met l'Oréal Belgilux.

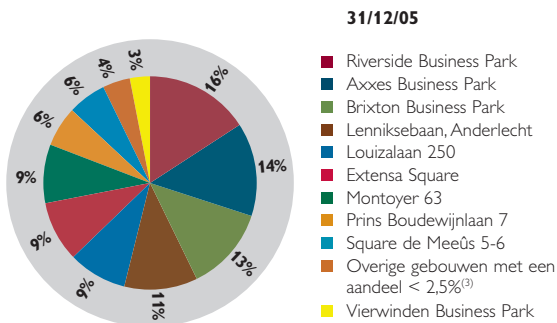
GEOGRAFISCHE SPREIDING



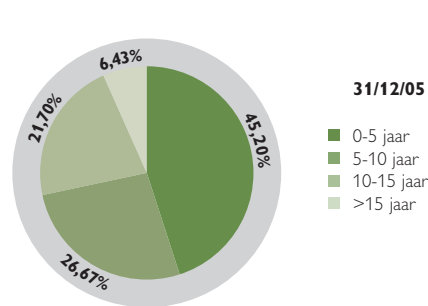
AARD VAN DE ACTIVA



SPREIDING INVESTERINGSWAARDE



GEMIDDELDE OUDERDOM



SCHATTINGSVERSLAG

ACTUALISATIE OP 31 DECEMBER 2005 VAN DE WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE VAN LEASINVEST REAL ESTATE

BESLUITEN VAN EXPERT CUSHMAN & WAKEFIELD HEALEY & BAKER

Wij hebben de eer u onze schatting van de investeringswaarde van het patrimonium van Leasinvest Real Estate Comm.VA op 31 december 2005 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 markthuurwaarde 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 en semi-industriële gebouwen of distributiecentra, gelegen in Brussel, Zaventem, Antwerpen en Gent (Merelbeke).

2. De bezettingsgraad⁽⁴⁾ van het geheel bedraagt 93%.

3. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 0,06 % lager dan de geschatte huurwaarde.

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm.VA een marktwaarde bepaald ("akte in de hand"), op 31 december 2005, van 279.210.000 EUR (tweehonderd negenenzeventig miljoen tweehonderd en tienduizend Euro). Dit bedrag is inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Associés geschat werd.

Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde "akte in de hand" 7,10%.

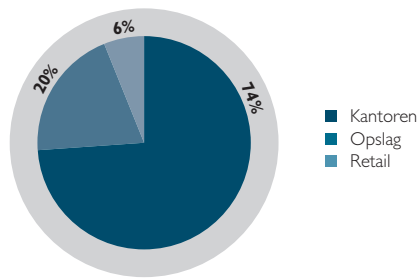
CUSHMAN & WAKEFIELD
Healey & Baker

3 De overige gebouwen met een aandeel van < 2,5% zijn Delta Business Park, Schranshoevebaan en Louizalaan 66.

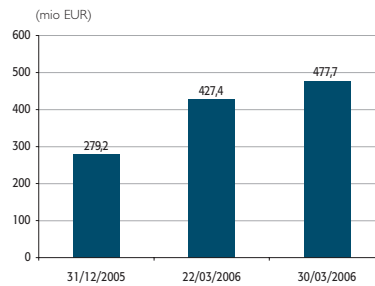
4 De bezettingsgraad is geldig op de datum van de schatting en houdt dus geen rekening met toekomstige (al dan niet reeds gekende) leegstand, noch met toekomstige (al dan niet getekende) nieuwe contracten. Dit cijfer wordt berekend aan de hand van de volgende formule: (de geschatte huurwaarde van alle verhuurde oppervlaktes)/(de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille).

ANALYSE VAN DE VERWACHTE TOTALE PORTEFEUILLE OP BASIS VAN DE INVESTERINGSWAARDE ⁽¹⁾⁽²⁾

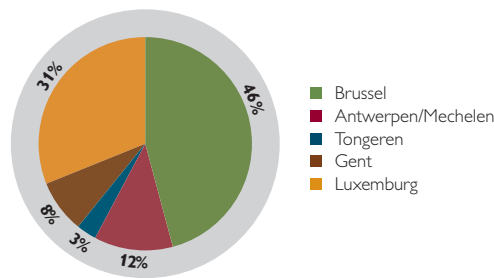
AARD VAN DE ACTIVA



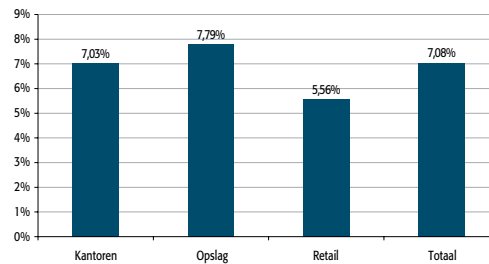
VERWACHTE EVOLUTIE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE



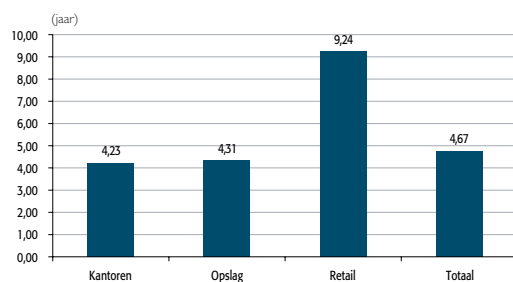
GEOGRAFISCHE SPREIDING



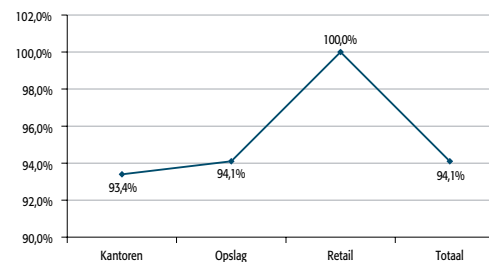
HUURRENDEMENT PER TYPE VASTGOED



GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN



BEZETTINGSGRAAD



1 Rekening houdend met de integrale consolidatie van de 51,13% in de Dexia Immo Lux-portefeuille, rekening houdend met de Leasinvest-Extensa-portefeuille en de Leasinvest Real Estate-portefeuille.
 2 De investeringswaarde is verschillend van de reële waarde; definitie p 15.

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in 1.000 EUR)	31/12/2005	31/12/2004 herwerkt
VASTE ACTIVA	273.174	288.446
Vastgoedbeleggingen	272.238	287.375
Andere materiële vaste activa	76	68
Financiële vaste activa	859	1.002
VLOTTENDE ACTIVA	6.456	4.336
Financiële vlottende activa	455	35
Handelsvorderingen	2.072	2.180
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	32	468
Kas en kasequivalenten	3.560	1.091
Overlopende rekeningen	337	562
TOTAAL ACTIEF	279.630	292.781
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	186.413	180.305
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	178.072	172.344
Kapitaal	35.729	35.729
Geplaatst kapitaal	35.729	35.729
Uitgiftepremies	31.280	31.280
Reserves	102.030	100.147
Resultaat	16.343	12.679
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.972	-7.490
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-338	0
Op indekkingsinstrumenten	-338	0
MINDERHEIDSBELANGEN	8.341	7.961
VERPLICHTINGEN	93.217	112.476
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	35.311	45.656
Langlopende financiële schulden	34.100	45.000
a. Kredietinstellingen	34.100	45.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	555	0
Andere langlopende verplichtingen	656	656
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	57.906	66.820
Voorzieningen	46	0
Kortlopende financiële schulden	49.248	53.574
c. Andere	49.248	53.574
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.782	3.135
Andere	2.782	3.135
Andere kortlopende verplichtingen	1.097	1.454
Overlopende rekeningen	4.733	8.657
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	279.630	292.781

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in 1.000 EUR)	Periode 01/07/2005- 31/12/2005 IFRS	Periode 01/07/2004- 31/12/2004 IFRS herwerkt
(+) Huuropbrengsten	9.375	9.849
(+) Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-14	-74
NETTO HUURRESULTAAT	9.361	9.775
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	51
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.451	1.316
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.451	-1.341
VASTGOEDRESULTAAT	9.361	9.801
(-) Technische kosten	-548	-1.487
(-) Commerciële kosten	-92	-75
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-347	-82
(-) Beheerskosten vastgoed	-578	-541
(-) Andere vastgoedkosten	-132	-68
VASTGOEDKOSTEN	-1.697	-2.252
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.665	7.549
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-450	-453
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.215	7.096
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.180	-1.189
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.395	5.907
(+) Financiële opbrengsten	515	943
(-) Interestkosten	-1.625	-2.759
(-) Andere financiële kosten	-257	-87
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.368	-1.903
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9.027	4.004
(+/-) Vennootschapsbelasting	-227	-37
(+/-) Exit taks	0	734
BELASTINGEN	-227	697
NETTO RESULTAAT	8.800	4.701
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	181	470
Aandeelhouders van de groep	8.619	4.231

COMMENTAAR OVER DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Het vastgoedpatrimonium op 31/12/05 bedroeg in reële waarde ("fair value") 272,2 miljoen EUR, op 31/12/04 287,5 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. De daling van het vastgoed t.o.v. vorig jaar komt voornamelijk voort uit de verkoop van de erfpachtvorderingen op het Comité van de Regio's i.v.m. het gebouw Trierstraat.

Op 31/12/05 lag het geherwaardeerd netto actief per aandeel op 54,80 EUR⁽¹⁾ (53,04 EUR op 31/12/04) bij een waardering van het patrimonium aan reële waarde wat een stijging van 3,32% inhoudt. Bij een waardering op basis van de investeringswaarde bedraagt dit geherwaardeerd netto actief 56,95 EUR⁽¹⁾ per aandeel (55,35 EUR op 31/12/04) of een stijging van 2,89%. In absolute termen spreken we van een eigen vermogen toegewezen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap van 178,1 miljoen EUR (reële waarde) in vergelijking met 172,3 miljoen EUR op 31/12/04.

De schuldgraad IFRS⁽²⁾ 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 10/04/95. 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.

COMMENTAAR OVER DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De huuropbrengsten bedroegen op 31/12/05 9,37 miljoen EUR, hetzij een daling van 4,8% ten opzichte van 31/12/04 (9,8 miljoen EUR) ondanks een lichte stijging van de bezettingsgraad⁽³⁾ 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. 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 EUR⁽⁴⁾ 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 huurprijsniveaus. 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 EUR⁽⁴⁾ een jaar eerder; hetzij een stijging van 90,6%.

1 In het communiqué van 28/02/06 werden de minderheidsbelangen mee verrekend in de netto-actiefwaarde.

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

3 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.

4 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 kapitaalverhoging 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.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VERSLAG VAN BEPERKT NAZICHT VAN DE COMMISSARIS BIJ DE BOEKHOUDKUNDIGE GEGEVENS OPGENOMEN IN HET HALFJAARLIJKS COMMUNIQUE 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 B.C.V. (B 160)
Commissaris
vertegenwoordigd door Daniëlle Vermaelen, Vennoot

TERMINOLOGIE

BEZETTINGSGRAAD

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).

INVESTERINGSWAARDE EN REËLE WAARDE

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. De reële waarde ("fair value") is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken; de reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

BEDRIJFSPROFIEL

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm.VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen kantoren, logistieke- en retailgebouwen in België en in het Groot-Hertogdom Luxemburg. De vastgoedbevak noteert op Euronext Brussel en werd in januari 2002 opgenomen in het NextPrime segment. Leasinvest Real Estate Comm.VA heeft een marktkapitalisatie van 220,6 miljoen EUR (op 27 maart 2006).

FINANCIËLE KALENDER

Financiële kalender (boekjaar 2005/2006)

Trading update 3e 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
Betalbaarstelling dividend	23/10/2006

Financiële kalender (boekjaar 2006/2007)

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

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-realestate.com