



Semesterverslag 2004-2005



# Brief aan de aandeelhouders

Dames,  
Mijne Heren,

Er werden op het einde van het eerste semester twee gebouwen verworven voor een gezamenlijke beleggingswaarde van bijna 40 miljoen EUR. Beide kantoorgebouwen zijn gelegen in de Brusselse Leopoldswijk, een deelmarkt die bewijst te ontsnappen aan de cyclische evolutie die we op veel andere locaties wel vaststellen. Door deze acquisities steeg de beleggingswaarde van de totale portefeuille op eind december 2004 tot bijna 295 miljoen EUR.

Buiten de Europese wijk in Brussel bleef de verhuuringsmarkt in 2004 moeilijk en liep de opname door de bedrijven verder terug ten opzichte van 2003. In de Brusselse Leopoldswijk bleven de huurwaarden relatief constant, gedragen door de vraag vanwege binnenlandse overheden en Europese administraties.

De investeringsmarkt was dan weer erg florerend dankzij de aanhoudende daling van het renteniveau en de overvloed aan geldmiddelen van binnen- en buitenlandse investeerders. Als gevolg hiervan zijn goede beleggingsobjecten schaars en dus ook aanzienlijk duurder geworden.

De schattingswaarden van kantoorgebouwen in de periferie (buiten het Brussels Gewest) en in de rand van Brussel (19 gemeenten) bleven onder druk staan als gevolg van de toenemende leegstand in deze deelmarkten. Door de diversificatie van onze portefeuille kende de globale bezettingsgraad echter maar een beperkte daling (1,7%) in het afgelopen halfjaar.

Op 16 juli 2004 heeft Leasinvest Real Estate een kaderakkoord met AXA Belgium afgesloten. Dit akkoord voorziet dat AXA Belgium door inbrengen van vastgoed, nieuwe aandelen van Leasinvest Real Estate zal verwerven.

Het operationeel resultaat over het eerste semester van het boekjaar 2004-2005 lag, met inbegrip van de terugname van voorzieningen, volledig in lijn met dat op 31 december 2003. Het nettoresultaat was lager dan dat van het eerste semester van voorgaand boekjaar, wegens negatieve waardeschommelingen van de portefeuille en de afwezigheid van meerwaarden op desinvesteringen.

Voor zover de globale bezettingsgraad van onze gebouwen zich tijdens het tweede halfjaar handhaaft, wordt verwacht dat een operationeel resultaat voor het boekjaar 2004-2005 wordt gerealiseerd, vergelijkbaar met dat van vorig jaar.

Hoogachtend,

Jean-Louis Appelmans  
Afgevaardigd Bestuurder

Kris Verhellen  
Afgevaardigd Bestuurder

Luc Bertrand  
Voorzitter Raad van Bestuur

# Kerncijfers

Op 31/12/04 rapporteert Leasinvest Real Estate opnieuw geconsolideerde staten, wegens de acquisitie van een meerderheidsbelang in de naamloze vennootschap Square de Meeûs 5-6. Op 31/12/03 had Leasinvest Real Estate geen filialen.

De statutaire en geconsolideerde cijfers in dit verslag zijn volledig vergelijkbaar en zijn een weergave van de totale groep.

## Vastgoedportefeuille

	31/12/2004 Geconsolideerd	31/12/2003 Statutair <sup>1</sup>	31/12/2002 Geconsolideerd <sup>2</sup>	31/12/2001 Statutair
Geschatte beleggingswaarde (x 1.000 EUR) <sup>3</sup>	294.865	265.770	267.648	225.704
Bezettingsgraad inclusief huurgarantie (%)	92,44	95,45	98,07	100,00
Bezettingsgraad exclusief huurgarantie (%)	92,44	95,21	96,66	97,04
Huurrendement inclusief huurgarantie (%)	7,36	7,74	7,94	8,05
Huurrendement exclusief huurgarantie (%)	7,36	7,73	7,85	7,78

<sup>1</sup> Leasinvest Real Estate is met de dochterondernemingen Brussimmo NV en Ekiport NV, waarvan ze bijna 100% van de aandelen bezat, gefuseerd met boekhoudkundige retroactiviteit vanaf 01/07/2003.

<sup>2</sup> De dochterondernemingen Brussimmo NV en Ekiport NV zijn verworven in 2002.

<sup>3</sup> Geschatte beleggingswaarde door vastgoedexperten Cushman & Wakefield Healey & Baker / Winsinger en Vennoten.

## Kernresultaten

(x 1.000 EUR)	31/12/2004 Geconsolideerd	31/12/2003 Statutair	31/12/2002 Geconsolideerd	31/12/2001 Statutair
Bedrijfsopbrengsten	11.216	11.588	11.949	8.724
waarvan huuroopbrengsten <sup>1</sup>	9.690	10.406	10.458	7.751
Bedrijfsresultaat	7.799	8.350	8.867	6.817
Operationeel resultaat	6.593	6.543	6.549	5.637
Uitzonderlijk resultaat			7	
Resultaat op de portefeuille	-1.189	192	-2.043	717
Nettoresultaat, aandeel groep	4.934	6.735	4.513	6.354
Nettocashflow <sup>2</sup>	5.184	6.711	6.755	5.142

<sup>1</sup> Exclusief huurgaranties.

<sup>2</sup> Operationele kasstroom + kasstroom uit portefeuilleresultaat. Berekening nettocashflow: operationeel resultaat plus kasstroom uit uitzonderlijk resultaat plus afschrijvingen (+ toevoeging, - terugname) plus provisies (+ toevoeging, - terugname) plus waardeverminderingen op handelsvorderingen (+ toevoeging, - terugname) plus (min) gerealiseerde meer- (minder-) waarden op de portefeuille.

## Gegevens per aandeel<sup>1</sup>

(EUR)	31/12/2004 Geconsolideerd	31/12/2003 Statutair	31/12/2002 Geconsolideerd	31/12/2001 Statutair
Aantal genoteerde aandelen (#)	2.830.371	2.830.371	2.830.366	2.830.366
Aantal uitgegeven aandelen (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.366	2.830.366
Netto-actiefwaarde (inclusief dividend)	54,69	55,78	55,59	55,61
Huuroopbrengsten (exclusief huurgarantie)	3,42	3,68	3,69	2,74
Bedrijfsresultaat	2,76	2,95	3,13	2,41
Operationeel resultaat	2,33	2,31	2,31	1,99
Resultaat op de portefeuille	-0,42	0,07	-0,73	0,25
Nettoresultaat, aandeel groep	1,74	2,38	1,59	2,25
Nettocashflow (CFS)	1,83	2,37	2,39	1,82

<sup>1</sup> De resultaten per aandeel worden berekend ten opzichte van het aantal genoteerde aandelen. De uitgegeven, maar nog niet genoteerde aandelen (418.850), naar aanleiding van de kapitaalverhoging voor de acquisitie van het gebouw Montoyer 63, zullen pas in de resultaten delen vanaf 23/12/2004.

## Leasinvest Real Estate op de beurs

(in EUR)	6 maanden 31/12/2004	6 maanden 31/12/2003	6 maanden 31/12/2002
Marktkapitalisatie obv slotkoers (in mio)	161,60	152,70	144,20
Slotkoers	57,10	53,95	50,95
Hoogste koers	62,50	57,50	56,00
Laagste koers	54,00	52,80	49,00
Gemiddelde koers	56,73	55,52	52,85
Volume (aantal aandelen)	365.497	352.817	316.783
Gemiddeld maandvolume (aantal aandelen)	60.916	58.803	52.797
Velociteit <sup>1</sup> (%)	12,90	12,47	11,19

<sup>1</sup> Aantal verhandelde aandelen over 6 maand / totaal aantal genoteerde aandelen.

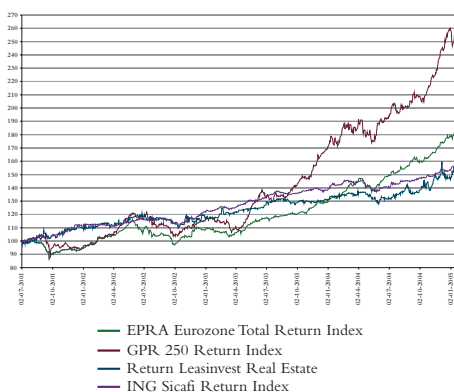
Het afgelopen semester was de globale evolutie van zowel de koers als het volume van het aandeel Leasinvest Real Estate positief. De gemiddelde koers bedroeg het afgelopen semester 56,73 EUR; de hoogste koers 62,50 EUR. De trend inzake koers is duidelijk opwaarts. De liquiditeit van het aandeel is het laatste semester opnieuw gestegen. Gemiddeld werden er over het laatste semester 60.916 aandelen verhandeld per maand tegenover 58.803 voor hetzelfde semester een jaar geleden (31/12/2003). Dit vertaalt zich dan ook in een toegenomen velociteit van 12,90% op 31/12/2004 tegenover 12,47% op 31/12/2003. Gemeten over de periode van 01/07/2004–31/12/2004, werd er voor 1 mio EUR aandelen verhandeld op 1,16 weken tijd.

Leasinvest Real Estate is het 5e vastgoedbevekaandeel dat deel uitmaakt vanaf 01 januari 2005 van de prestigieuze Europese EPRA Index. Belangrijkste criteria om hiervan deel uit te maken zijn: een free float van meer dan 50% en een verhandeld geannualiseerd volume > 25 miljoen EUR en dat gedurende 2 opeenvolgende trimesters.

### Evolutie van het aandeel sinds de IPO op 2 juli 1999



### Evolutie van de return van het aandeel in vergelijking met de EPRA Eurozone Total Return Index, de ING Sicafi Return Index en de GPR 250 Return Index<sup>1</sup>



### Evolutie van de return van het aandeel in vergelijking met de Bel 20 Institutional Return Index en de Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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](http://www.epra.com) en [www.gpr.nl](http://www.gpr.nl)

# Activiteitenverslag van het eerste semester

## **Kaderovereenkomst met AXA Belgium NV**

Op 16 juli 2004 werd er een kaderovereenkomst afgesloten tussen Leasinvest Real Estate, haar statutaire zaakvoerder Leasinvest Real Estate Management NV, Leasinvest NV en AXA Belgium NV teneinde de groei van de vastgoedportefeuille van Leasinvest Real Estate te ondersteunen.

AXA heeft inmiddels een participatie in Leasinvest Real Estate van 9,23% ingevolge de aankoop van aandelen die werden gecreëerd naar aanleiding van de partiële splitsing waarvan sprake hierna, welke wordt beschouwd als een onderdeel van de uitvoering van het investeringsprogramma waartoe AXA zich heeft verbonden, zodat deze ten belope van de verworven aandelen geen inbreng van vastgoed meer moet verrichten.

## **Belangrijke investeringen in het Central Business District zijn startsein van nieuwe groeifase voor Leasinvest Real Estate**

### **Brussel Central Business District - acquisitie Square de Meeûs 5-6**

Leasinvest Real Estate heeft in november 2004 via de overname van de meerderheid van de aandelen van de naamloze vennootschap Square de Meeûs 5-6 een zeer goed gelegen kantoorgebouw in het Central Business District in Brussel verworven. Het gebouw is volledig verhuurd aan een diplomatieke Representatie bij de Europese Unie en een internationale associatie.

Leasinvest Real Estate verwierf, samen met partner AXA Belgium NV 80% van de aandelen (50,07% voor Leasinvest Real Estate en 29,93% voor Axa Belgium).

Het kantoorgebouw bestaat uit 5.971 m<sup>2</sup> kantoren, 120 m<sup>2</sup> archieven en 87 parkeerplaatsen; het werd opgericht in 1974 en in belangrijke mate gerenoveerd in verschillende fasen (periode 1996-2002). De beleggingswaarde van dit gebouw op 31/12/04 bedraagt 15,61 miljoen EUR<sup>1</sup>.

### **Brussel Central Business District - acquisitie Montoyerstraat 63**

Op de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2004 werd aan Leasinvest Real Estate de goedkeuring gegeven om een tweede kantoorgebouw in het Central Business District te verwerven, namelijk het gebouw gelegen Montoyerstraat 63 te 1000 Brussel. Het gebouw is volledig verhuurd aan het Europees Parlement. Dit gebouw werd verworven door Leasinvest Real Estate ingevolge de partiële splitsing van Leasinvest NV waarvoor 418.850 nieuwe aandelen van Leasinvest Real Estate werden gecreëerd. Het eigen vermogen steeg met 23,82 miljoen EUR, wat gelijk was aan de beleggingswaarde van dit gebouw.

Het kantoorgebouw Montoyerstraat 63 bestaat uit 6.684 m<sup>2</sup> kantoren, 61 m<sup>2</sup> archieven en 56 enkele en 6 dubbele binnenparkeerplaatsen. Het werd opgericht in 1974 en gedeeltelijk gerenoveerd in 2003.

Het belang van het Central Business District van Brussel in de portefeuille van Leasinvest Real Estate stijgt hiermee van 9,05 % tot 21,2 % en het aandeel kantoren neemt toe van 75,6 % tot 78,9 % (ten opzichte van 30/09/04)<sup>1</sup>.

### **Verkoop Kontichsesteenweg 38A te Aartselaar**

Leasinvest Real Estate ondertekende op 9 februari 2005 een principeakkoord voor de verkoop van het pand gelegen te Kontichsesteenweg 38A te Aartselaar voor een totaalbedrag van 2.275.000 EUR. De beleggingswaarde op 30/06/04 bedroeg 2.098.000 EUR, waardoor een meerwaarde van 177.000 EUR wordt gerealiseerd.

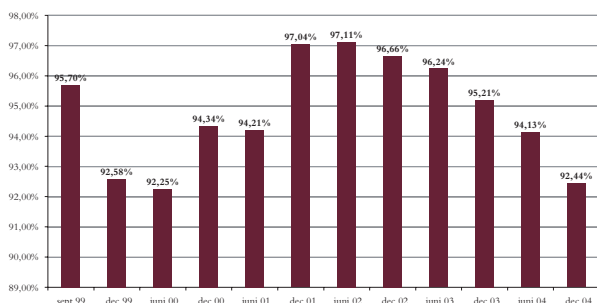
<sup>1</sup> Hierbij wordt rekening gehouden met 100% van Square de Meeûs 5-6 NV ingevolge de integrale consolidatie van deze vennootschap. Leasinvest Real Estate bezit een participatie van 50% + 1 in deze vennootschap.

## Vastgoedverslag op 31/12/2004

	Beleggings- waarde (mio EUR)	Aandeel in portefeuille (%)	Contractuele huur (mio EUR)	Geschatte huurwaarde (mio EUR)	Rendement (%)	Geschat rendement (%)	Bezettings- graad <sup>1</sup> (%)
<b>KANTOREN</b>							
Trierstraat-Belliardstraat, Brussel	23,13	8	1,34	1,17	5,81	6,75 <sup>2</sup>	100
Square de Meeûs 5-6	15,61	5	1,14	1,14	7,31	7,00	100
Montoyerstraat 63	23,82	8	1,60	1,55	6,73	6,55	100
Louizalaan 250	23,10	8	1,77	1,75	7,66	7,60	100
Louizalaan 66	5,61	2	0,40	0,48	7,09	8,29	78
Riverside Business Park - Fase I, III + IV	39,66	13	2,28	3,10	5,75	7,40	73
Extensa Square	27,23	9	2,61	2,03	9,59	7,42	100
Lenniksebaan, Anderlecht	28,61	10	2,06	2,05	7,19	7,50 <sup>3</sup>	100
<b>TOTAAL KANTOREN BRUSSEL</b>	<b>186,77</b>	<b>63</b>	<b>13,20</b>	<b>13,26</b>	<b>7,07</b>	<b>7,29</b>	<b>93</b>
Kontichsesteenweg 38A	2,09	1	0,21	0,17	10,03	8,40	100
Delta Business Park	2,40	1	0,18	0,20	7,30	8,35	82
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2,50	1	0,22	0,21	8,86	8,50	100
<b>TOTAAL KANTOREN ANTWERPEN</b>	<b>6,99</b>	<b>2</b>	<b>0,61</b>	<b>0,58</b>	<b>8,67</b>	<b>8,42</b>	<b>94</b>
Axxes 51-003 Business Park	38,81	13	3,18	3,05	8,19	7,90	96
<b>TOTAAL KANTOREN GENT</b>	<b>38,81</b>	<b>13</b>	<b>3,18</b>	<b>3,05</b>	<b>8,19</b>	<b>7,90</b>	<b>96</b>
<b>TOTAAL KANTOREN</b>	<b>232,57</b>	<b>79</b>	<b>16,99</b>	<b>16,90</b>	<b>7,31</b>	<b>7,44</b>	<b>93</b>
<b>LOGISTIEK</b>							
Prins Boudewijnlaan 7	16,81	6	1,51	1,35	8,97	8,50	100
<b>TOTAAL LOGISTIEK</b>	<b>16,81</b>	<b>6</b>	<b>1,51</b>	<b>1,35</b>	<b>8,97</b>	<b>8,50</b>	<b>100</b>
<b>INDUSTRIEEL</b>							
Riverside Business Park - Fase II	5,83	2	0,53	0,48	9,12	8,25	100
Brixton Business Park	17,66	6	1,16	1,50	6,57	8,28	68
Vierwinden Business Park	10,01	3	0,80	0,84	8,01	8,44	90
<b>TOTAAL INDUSTRIEEL</b>	<b>33,50</b>	<b>11</b>	<b>2,49</b>	<b>2,82</b>	<b>7,45</b>	<b>8,32</b>	<b>80</b>
<b>RETAIL</b>							
Brixton Business Park - Unit 4/5/6	11,99	4	0,72	1,45	6,03	8,00	100
<b>TOTAAL RETAIL</b>	<b>11,99</b>	<b>4</b>	<b>0,72</b>	<b>1,45</b>	<b>6,03</b>	<b>8,00</b>	<b>100</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>294,87</b>	<b>100</b>	<b>21,72</b>	<b>22,50</b>	<b>7,36</b>	<b>7,65</b>	<b>92</b>

## Analyse van de vastgoedportefeuille<sup>4</sup>

### Bezettingsgraad<sup>5</sup>



1 Bezettingsgraad wordt berekend ten opzichte van de geschatte huurwaarde.

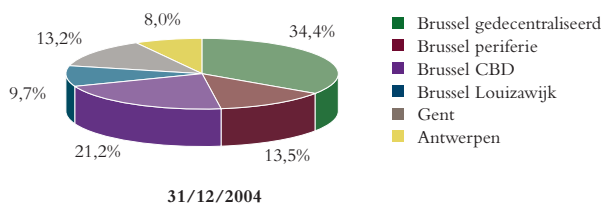
2 Geschat rendement in geval van gewone huur. Een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar met koopoptie werd ondertekend met het 'Comité van de Regio's' van de Europese Unie, met ingang van 1 februari 2005. Geschat rendement in geval van erfpacht: 5,35%.

3 Geschat rendement zonder leasing; met betrekking tot dit gebouw werd er een onroerende leasing afgesloten met l'Oréal Belgilux.

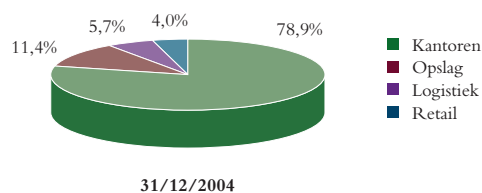
4 Hierbij wordt rekening gehouden met 100% van Square de Meeûs 5-6 NV ingevolge de integrale consolidatie van deze vennootschap. Leasinvest Real Estate bezit een participatie van 50% + 1 in deze vennootschap.

5 Exclusief huurgaranties.

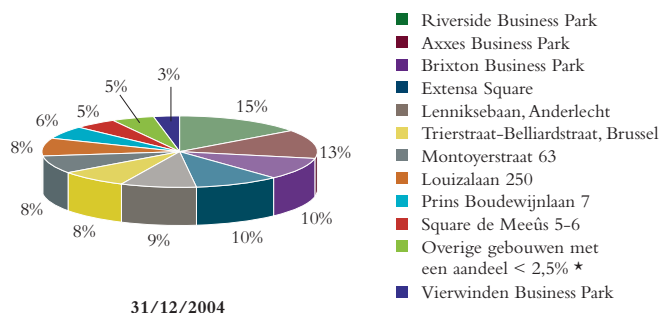
## Geografische spreiding



## Aard van de activa

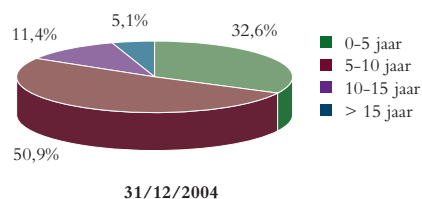


## Spreiding beleggingswaarde



\* Delta Business Park, Schranshoevebaan, Kontichsesteenweg en Louizalaan 66

## Gemiddelde ouderdom



De portefeuille van Leasinvest Real Estate bestaat voor 83,53% uit gebouwen die jonger zijn dan 10 jaar, ten gevolge van nieuwbouwinvesteringen of grondige renovaties van bestaande gebouwen.

## Schattingsverslag

Actualisatie op 31 december 2004 van de waardering van de portefeuille van Leasinvest Real Estate Comm.VA

### 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 2004 over te maken.

Onze schattingen werden opgesteld op basis van de door u verstrekte inlichtingen die verondersteld werden als juist te zijn.

Wij hebben onze schatting bepaald volgens de methode van de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde 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 marktparameters.

Graag zouden wij uw aandacht willen vestigen op de volgende punten:

1. Het patrimonium bestaat uit bedrijvenparken, kantoren en semi-industriële gebouwen of distri-

butiecentra, gelegen in Brussel, Zaventem, Antwerpen en Gent (Merelbeke).

2. Twee nieuwe gebouwen werden aan het patrimonium toegevoegd: Square de Meeûs 5-6 en Montoyerstraat 63.

3. De bezettingsgraad van het geheel bedraagt 92%.

4. Het gemiddelde van de effectieve huurinkomens (+ de geschatte huurwaarde op leegstand) ligt 4,1% hoger dan de geschatte huurwaarde.

Wij hebben voor het geheel van de gebouwen Leasinvest Real Estate Comm.VA een beleggingswaarde bepaald (akte in de hand), op 31 december 2004, van 294.865.000 EUR.

Dit bedrag is inclusief het gedeelte van de portefeuille dat door de vennootschap Winssinger & Vennoten geschat werd.

Op deze basis bedraagt het effectief rendement van de geïnde huurprijzen op de marktwaarde 'vrij op naam' 7,36%.

Cushman & Wakefield  
Healey & Baker



# Financieel verslag

Op 31/12/04 rapporteert Leasinvest Real Estate opnieuw geconsolideerde staten, wegens de acquisitie van een meerderheidsbelang in de naamloze vennootschap Square de Meeûs 5-6. Op 31/12/03 had Leasinvest Real Estate geen filialen.

De statutaire en geconsolideerde cijfers in dit verslag zijn volledig vergelijkbaar en zijn een weergave van de totale groep.

## Balans

(x 1.000 EUR)	1/7/2004- 31/12/2004 Geconsolideerd	1/7/2003- 31/12/2003 Statutair	1/7/2002- 31/12/2002 Geconsolideerd	1/7/2001- 31/12/2001 Statutair
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>295.606</b>	<b>265.770</b>	<b>267.648</b>	<b>225.704</b>
Materiële vaste activa	294.933	265.770	267.648	225.704
Financiële vaste activa	673			
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>4.665</b>	<b>4.244</b>	<b>4.378</b>	<b>31.655</b>
Vorderingen op meer dan 1 jaar	329	23	169	240
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	2.683	2.226	3.373	4.344
Liquide middelen & geldbeleggingen	1.091	1.749	575	26.980
Overlopende rekeningen	562	246	261	91
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>300.271</b>	<b>270.014</b>	<b>272.026</b>	<b>257.359</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>177.698</b>	<b>157.891</b>	<b>157.333</b>	<b>157.387</b>
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>7.961</b>			
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>2.136</b>	<b>1.867</b>	<b>2.707</b>	<b>174</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>112.476</b>	<b>110.256</b>	<b>111.986</b>	<b>99.798</b>
Financiële schulden op meer dan 1 jaar	45.000	45.000		46
Financiële schulden op ten hoogste 1 jaar	53.574	52.497	102.649	92.410
Handels- en belastingsschulden	3.135	6.482	2.915	2.076
Overige schulden	2.110	1.045	986	384
Overlopende rekeningen	8.657	5.232	5.436	4.882
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>300.271</b>	<b>270.014</b>	<b>272.026</b>	<b>257.359</b>
Schuldgraad (%) <sup>1</sup>	34,58	38,90	40,01	36,88

## Resultatenrekening

(x 1.000 EUR)	1/7/2004- 31/12/2004 Geconsolideerd	1/7/2003- 31/12/2003 Statutair	1/7/2002- 31/12/2002 Geconsolideerd	1/7/2001- 31/12/2001 Statutair
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>				
Bedrijfsopbrengsten	11.216	11.596	12.271	9.244
Bedrijfskosten	-3.417	-3.246	-3.404	-2.427
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>7.799</b>	<b>8.350</b>	<b>8.867</b>	<b>6.817</b>
Financiële opbrengsten	943	536	847	226
Financiële kosten	-2.846	-2.248	-3.057	-1.394
Belastingen op het resultaat	697	-95	-108	-12
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>6.593</b>	<b>6.543</b>	<b>6.549</b>	<b>5.637</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>				
Schommelingen in de marktwaarde van portefeuillebestanddelen	-1.189	136	-2.043	717
Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen		56		
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-1.189</b>	<b>192</b>	<b>-2.043</b>	<b>717</b>
<b>Uitzonderlijk resultaat</b>			<b>7</b>	
<b>Nettoresultaat</b>	<b>5.404</b>	<b>6.735</b>	<b>4.513</b>	<b>6.354</b>
Aandeel van de groep	4.934			
Minderheidsbelangen	470			

<sup>1</sup> Inclusief provisies exittaks per 31/12/2003 en per 31/12/2002. Op 31/12/2004 exclusief provisies exittaks aangezien er geen meer aanwezig zijn door de terugname ervan op 31/12/2004.



## Toelichting resultaten en balans eerste semester boekjaar 2004-2005

Op 31/12/04 rapporteert Leasinvest Real Estate opnieuw geconsolideerde staten, wegens de acquisitie van een meerderheidsbelang in de naamloze vennootschap Square de Meeûs 5-6. Op 31/12/03 had Leasinvest Real Estate geen filialen.

Het operationeel resultaat bedraagt 6,59 miljoen EUR (inclusief terugname van provisies ten belope van 1,44 miljoen EUR voor onderhoud en renovatie en exittaks) en blijft volledig in lijn met het operationeel resultaat op 31/12/03, dat 6,54 miljoen EUR bedroeg. Per aandeel<sup>1</sup> betekent dit 2,33 EUR op 31/12/04 tegenover 2,31 EUR op 31/12/03.

De netto huromzet op 31/12/04 ligt 6,9% lager dan op 31/12/03 en bedraagt 9,69 miljoen EUR tegenover 10,4 miljoen EUR. Dit verschil is te wijten aan een daling van de bezettingsgraad met 3% en een aantal desinvesteringen (Mechelsesteenweg 30/34 te Antwerpen, Kontichsesteenweg 17 te Aartselaar), die op 31/12/03 nog een huromzet van 0,2 miljoen EUR vertegenwoordigden. De actuele bezettingsgraad bedraagt 92,4%<sup>2</sup> (31/12/04). De daling in de netto huromzet werd veroorzaakt door deze 2 factoren en kon niet volledig opgevangen worden door de investeringen van het afgelopen semester (Montoyer 63 en Square de Meeûs 5-6, beiden in de Central Business District) aangezien Montoyer 63 slechts 7 dagen en Square de Meeûs slechts 1,5 maanden bijdroegen tot de huromzet.

Op 31/12/04 bedraagt het bedrijfsresultaat 7,8 miljoen EUR, wat zich 6,6% beneden het bedrijfsresultaat van 8,35 miljoen EUR op 31/12/03 situeert. Dankzij het onder controle houden van de operationele kostenstructuur en de positieve bijdrage van huurschade- en verbrekingsvergoedingen, heeft Leasinvest Real Estate 0,16 miljoen EUR van het huurverlies kunnen goedmaken.

### Verslag van de commissaris

#### **Verslag van de commissaris inzake de tussentijdse staat van de geconsolideerde cijfers van Leasinvest Real Estate Comm.VA over de periode 1 juli 2004 – 31 december 2004**

In het kader van de semestriële informatieverschaffing zijn wij overgegaan tot een beperkt nazicht van de tussentijdse staat van de geconsolideerde cijfers van Leasinvest Real Estate Comm.VA per 31 december 2004 opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, met een balanstotaal van 300.271.226,73 EUR en een winst over de periode van 5.403.932,23 EUR.

Dit nazicht bestond voornamelijk uit de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële infor-

Het financieel resultaat eindigde op -1,9 miljoen EUR op 31/12/04. Op 31/12/03 was dit nog -1,7 miljoen EUR. Deze daling van 0,2 miljoen EUR vindt zijn verklaring in het feit dat het grootste deel van de kredieten is ingedekt aan vaste rentevoeten.

De rondzendbrief van de Minister van Financiën heeft duidelijkheid gebracht in de berekeningswijze van de exittaks. Daardoor konden indertijd aangelegde provisies voor exittaks van 0,73 miljoen EUR teruggenomen worden. De belastingen voor 31/12/04 zijn als gevolg positief ten belope van 0,7 miljoen EUR.

Het nettoresultaat bedraagt op 31/12/04 5,4 miljoen EUR tegenover 6,7 miljoen EUR voor het semester eindigend op 31/12/03. Dit is toe te schrijven aan de waardenevolutie van de vastgoedmarkt, die geleid heeft tot een waardeschommeling van de portefeuille van -1,2 miljoen EUR.

Het aandeel van de groep in het nettoresultaat bedraagt 4,9 miljoen EUR of 1,74 EUR per aandeel.

Op 31/12/04 vertegenwoordigt de portefeuille een geschatte beleggingswaarde van 294,9 miljoen EUR, of een stijging van 13% of 39 miljoen EUR ten opzichte van een kwartaal eerder (30/09/04). Het afgelopen kwartaal investeerde Leasinvest Real Estate in 2 gebouwen in het Central Business District in Brussel.

De schuldgraad bedraagt 34,58%, hetgeen een investeringscapaciteit toelaat van ongeveer 86 miljoen EUR.

<sup>1</sup> De resultaten per aandeel worden berekend ten opzichte van het aantal genoteerde aandelen. De uitgegeven, maar nog niet genoteerde aandelen (418.850), naar aanleiding van de kapitaalsverhoging voor de acquisitie van het gebouw Montoyer 63, zullen pas in de resultaten delen vanaf 23/12/2004.

<sup>2</sup> De bezettingsgraad wordt berekend door van de actuele huur de geschatte huur van de leegstand in mindering te brengen en dit bedrag te delen door de actuele huur.

matie en werd uitgevoerd in overeenstemming met de controleaanbeveling van het Instituut der Bedrijfsrevisoren in verband met het beperkt nazicht. Het was ook minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening. Bij dit nazicht zijn er geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden geven tot belangrijke aanpassingen van de tussentijdse staat.

Brussel, 22 februari 2005

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCV (B 160)  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door  
Danielle Vermaelen  
Vennoot

# Algemene informatie

## Bedrijfsprofiel

Vastgoedbevak Leasinvest Real Estate Comm. VA investeert in hoogkwalitatieve en goedgelegen gebouwen: kantoren (Brussel/Gent/Antwerpen), logistiek en retail. (Brussel 78,72%, Gent 13,19% en Antwerpen 8,09%).

De beleggingswaarde op 31 december 2004 bedraagt 294,9 miljoen EUR. De portefeuille vertegenwoordigt een oppervlakte van meer dan 192.000 m<sup>2</sup>, gelegen op 16 verschillende lokaties en verspreid over 39 gebouwen.

De vastgoedbevak noteert op Euronext en werd in januari 2002 opgenomen in het NextPrime segment. Leasinvest Real Estate Comm. VA heeft een marktkapitalisatie van 162,7 miljoen EUR (waarde 7 maart 2005).

## Maatschappelijke zetel

Leasinvest Real Estate heeft haar maatschappelijke zetel in de Tervurenlaan 72, 1040 Brussel.

## Oprichting

Leasinvest Real Estate werd opgericht voor onbepaalde duur op 8 juni 1999 bij akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 26 juni 1999, onder het nummer 990626-330.

## Ondernemingsnummer

Leasinvest Real Estate ressorteert onder de Rechtbank van Koophandel van Brussel en is gekend onder het ondernemingsnummer 0436.323.915.

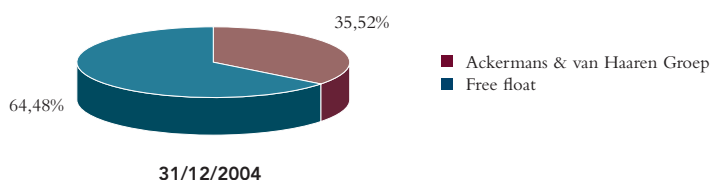
## Boekjaar

Het boekjaar van Leasinvest Real Estate loopt van 1 juli tot 30 juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat liep van 1 januari 1999 tot 30 juni 2000.

## Uitgegeven kapitaal

Op 31 december 2004 bedroeg het maatschappelijk kapitaal 35.728.606,29 EUR. Het totaal aantal aandelen bedroeg 3.249.221.

## Aandeelhouders



Gebaseerd op het aantal uitgegeven aandelen (3.249.221).

In de float zijn gekende aandeelhouders, zoals AXA Belgium NV (9,23%) en Fortis AG (8,01%) inbegrepen. AXA en Ackermans & van Haaren zullen, als AXA zijn investeringsprogramma, voorzien in het voormelde kaderakkoord, afgewerkt heeft, elk ongeveer 29% bezitten.



Leasinvest Real Estate  
Tervurenlaan 72  
1040 Brussel  
[www.leasinvest-realestate.com](http://www.leasinvest-realestate.com)

#### **Contact Investor Relations**

Jean-Louis Appelmans  
T +32 3 238 98 77  
F +32 3 237 52 99  
E [investor.relations@leasinvest-realestate.com](mailto:investor.relations@leasinvest-realestate.com)

#### **Notering**

Euronext NextPrime, Brussel

#### **Liquidity provider**

ING Financial Markets (ex-Vermeulen Raemdonck)

#### **Commissaris**

Ernst & Young, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door erkend bedrijfsrevisor Danielle Vermaelen

#### **Depothoudende bank**

ING Bank

#### **Vastgoedexperten**

Cushman & Wakefield Healey & Baker  
Winssinger & Vennoten

#### **Uitbetaling dividend**

Dexia Bank, Bank Degroof, Fortis Bank en ING Bank vanaf 24 oktober 2005

#### **Financiële kalender (boekjaar 2004-2005)**

Trading update 3e kwartaal (31/03/2005)	20/05/2005
Bekendmaking jaarresultaten (30/06/2005)	26/08/2005
Algemene vergadering aandeelhouders	17/10/2005
Pers- en analistenmeeting jaarresultaten	17/10/2005
Betaalbaarstelling dividend	24/10/2005

#### **Financiële kalender (Boekjaar 2005-2006)**

Trading update 1e kwartaal (30/09/2005)	25/11/2005
Bekendmaking halfjaarresultaten (31/12/2005)	24/02/2006

## **Leasinvest Real Estate**

### *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](http://www.leasinvest-realestate.com)