

COMMUNIQUE DE PRESSE

**Leasinvest Real Estate – résultats annuels audités¹ de l'exercice 2004/2005
(période du 1 juillet 2004 au 30 juin 2005)**

**Bénéfice opérationnel et bénéfice net, part du groupe, par action diluée²,
augmentent de 2,5%³ et 70,5%³ respectivement**

Bruxelles, le 26 août 2005

Chiffres clés

	Consolidés 1/07/2004- 30/06/2005	Statutaires (g) 1/07/2003- 30/06/2004	Consolidés 1/07/2002- 30/06/2003
Valeur de placement du portefeuille (€)	275.460.000	257.488.000	266.079.000
Valeur de liquidation du portefeuille (€) (a)	243.769.912	227.865.000	235.468.141
Nombre d'actions émises	3.249.221	2.830.371	2.830.366
Valeur de l'actif net (NAV) ex dividende (€)	176.765.750	148.944.748	151.287.586
Valeur de l'actif net par action ex dividende (€)	54,40	52,62	53,45
Valeur de l'actif net par action dividende compris (€)	57,89	56,35	57,55
Cours de clôture (€)	64,40	54,10	55,50
Cours moyen (€)	59,33	55,25	52,97
Résultat opérationnel par action (€) (b)	4,16	4,06	4,50
Résultat net par action, part du groupe (€) (b)	5,03	2,95	3,56
Taux d'occupation (c) (d)	91,15%	94,13%	96,24%
Rendement locatif (d)	7,14%	7,70%	7,85%
Ratio d'endettement (e)	32,23%	41,06%	41,38%
Pay out ratio (%)	92,9%	93%	93%
Croissance de dividende (%)	-0,27%	-9,02%	3,54%
Rendement de dividende (%) (f)	6,27%	6,75%	7,74%

(a) Valeur de liquidation est la valeur de placement après déduction de 13% de frais.

(b) pour le 30/06/05 : résultat par action diluée²

(c) Le taux d'occupation est calculé sur base de la valeur locative estimée (tous les immeubles du portefeuille Leasinvest Real Estate ont été pris en considération)

(d) Le taux d'occupation et le rendement locatif au 30/06/05 tiennent compte de la location de l'Extensa Square I à partir du 01/07/05 et de 100% de l'immeuble Square de Meeûs. Leasinvest Real Estate possède 50% + 1 action dans Square de Meeûs 5-6 SA, qui est intégralement consolidé. Hors la location de l'Extensa Square I, le rendement locatif s'élève à 6,74% au 30/06/05.

(e) y compris les provisions pour l'exit tax au 30/06/03 et 30/06/04

(f) dividende brut / cours de bourse moyen

(g) en 2003-2004 il n'y avait pas de filiales et, par conséquent, pas de chiffres consolidés

¹ Le commissaire confirme que l'information comptable, reprise dans ce communiqué, ne donne lieu à aucune réserve de sa part et correspond aux comptes annuels établis par le gérant statutaire.

² Suite à l'augmentation du capital qui a eu lieu lors de l'acquisition du Montoyer 63, 418.850 actions ont été créées. Celles-ci participent au dividende à partir du 23/12/2004. Les résultats par action diluée sont calculés tenant compte du prorata du nombre d'actions.

³ Les pourcentages mentionnés réfèrent aux chiffres consolidés pour le présent exercice et aux chiffres statutaires pour l'exercice précédent (cfr. commentaire ci-dessous), ayant pour conséquence que le résultat opérationnel du présent exercice comprend également la part de tiers.

Bilan et compte de résultats

Consolidé 2004-2005 1/7/2004-30/6/2005	Statutaire 2004-2005 1/7/2004-30/6/2005	Statutaire (*) 2003-2004 1/7/2003-30/6/2004	Consolidé 2002-2003 1/7/2002-30/6/2003
--	---	---	--

Bilan (x € 1.000)

ACTIF				
ACTIF IMMOBILIER	276.211	268.132	258.161	266.079
Immobilisations corporelles	275.532	259.942	257.488	266.079
Immobilisations financières	679	8.190	673	
ACTIF CIRCULANT	5.665	3.734	9.556	8.972
Créances à plus d'un an	190	190	78	131
Créances à un an au maximum	2.812	2.790	2.632	3.501
Placements et liquidités	1.986	111	6.456	5.200
Comptes de régularisation	677	643	390	140
TOTAL DE L'ACTIF	281.876	271.866	267.717	275.051
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES	176.766	176.095	148.945	151.287
INTERETS DE TIERS	8.160			
PROVISIONS	0		3.573	4.173
DETTES	96.950	95.771	115.199	119.591
Dettes financières à plus d'un an	29.800	29.800	41.550	
Dettes financières à un an au maximum	42.697	42.697	50.137	98.180
Dettes commerciales et impôts	5.493	5.371	5.318	3.422
Autres dettes	12.870	12.870	12.250	12.476
Comptes de régularisation	6.090	5.033	5.944	5.513
TOTAL DU PASSIF	281.876	271.866	267.717	275.051

Compte de résultats (x € 1.000)

Consolidé 1/07/2004- 30/06/2005	Statutaire 1/07/2004- 30/06/2005	Statutaire (*) 1/07/2003- 30/06/2004	Consolidé 1/07/2002- 30/06/2003
---------------------------------------	--	--	---------------------------------------

RESULTAT OPERATIONNEL				
Produits d'exploitation	22.942	21.887	22.689	23.955
Frais d'exploitation	-5.835	-5.432	-7.262	-7.007
Résultat d'exploitation	17.107	16.455	15.427	16.948
Produits financiers	1.825	1.816	1.384	1.363
Frais financiers	-6.568	-6.568	-5.117	-5.427
Impôts	304	468	-209	-142
Résultat opérationnel	12.668	12.171	11.485	12.742
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE				
Plus- et moins-values sur la réalisation d'éléments du portefeuille	5.847	5.847	-140	109
Extourne des variations historiques de valeurs préalablement comptabilisées sur éléments réalisés				-84
Variations dans la valeur de marché d'éléments du portefeuille	-2.516	-3.360	-3.000	-2.702
Immobilier en portefeuille à la fin de l'année	2.205	1.361	-2.793	-2.702
Extourne des variations historiques de valeurs préalablement comptabilisées sur éléments réalisés (a)	-4.721	-4.721	-207	
Résultat sur portefeuille	3.331	2.487	-3.140	-2.677
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
Produits exceptionnels				7
Frais exceptionnels				
Bénéfice de l'exercice	15.999	14.658	8.345	10.072
Part du groupe	15.329			
Part de tiers	670			

(a) Cfr. Conseil de la Commission pour les Normes Comptables du 9 février 2004.

(*) en 2003-2004 il n'y avait pas de filiales et, par conséquent, pas de chiffres consolidés

Commentaire du bilan et du compte de résultats consolidés de l'exercice 2004/2005

Suite à l'acquisition de la majorité des actions de la SA Square de Meeûs 5-6 et la consolidation intégrale de cette société, des comptes annuels consolidés sont à nouveau établis au 30/06/05. Ces comptes annuels consolidés et ce commentaire concernant l'exercice 2004/2005, comprennent, sauf si mentionné différemment, hormis la part du groupe, également les intérêts de tiers.

a. Compte de résultats

Les produits d'exploitation (hors refacturations de frais pour un montant de € 2,7 millions) de l'exercice s'élevaient à € 20,2 millions.

Au cours de l'exercice, des loyers pour un montant de € 19,8 millions ont été encaissés, soit 3,13% de moins que l'année précédente. Cette diminution résulte des désinvestissements de l'exercice écoulé et de la vacance locative. Les acquisitions de l'exercice, soit Montoyer 63 et Square de Meeûs 5-6 SA, n'ont contribué aux loyers que pour un peu plus de 6 mois.

Le taux d'occupation s'élève à 91,15%⁴ par rapport au 94,13% de l'exercice précédent et le rendement locatif est de 7,14%⁴ (7,70% au 30/06/04). Cette baisse du rendement locatif est, entre autres, le résultat du taux d'occupation inférieur.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 17,1 millions contre € 15,4 millions au 30/06/04, ce qui représente une augmentation de 10,9%. Cette hausse s'explique, malgré les travaux d'entretien et de rénovation supérieurs, par la reprise de € 2,84 millions de provisions pour entretien et travaux de rénovation. Par action diluée⁵ ceci représente un résultat d'exploitation de € 5,61 par rapport à € 5,45 au 30/06/04, soit une augmentation de 2,9 %.

Le résultat financier net est de € - 4,74 millions et est inférieur au € - 3,73 millions de l'exercice précédent, exclusivement suite à des coûts uniques.

Fin 2004, le Ministre des Finances a communiqué, par une circulaire administrative, sa décision quant au mode de calcul de l'exit tax. De ce fait, des provisions constituées antérieurement pour l'exit tax à concurrence de € 0,73 million, ont pu être reprises.

La hausse importante du bénéfice net est principalement due au résultat sur portefeuille positif de € 3,33 millions (contre un résultat sur portefeuille négatif de € 3,14 millions de l'exercice

⁴ Le taux d'occupation et le rendement locatif au 30/06/05 tiennent compte de la location de l'Extensa Square I à partir du 01/07/05 et de 100% de l'immeuble Square de Meeûs. Leasinvest Real Estate possède 50% + 1 action dans Square de Meeûs 5-6 SA, qui est intégralement consolidé. Hors la location de l'Extensa Square I, le rendement locatif s'élève à 6,74% au 30/06/05.

⁵ Suite à l'augmentation du capital qui a eu lieu lors de l'acquisition du Montoyer 63, 418.850 actions ont été créées. Celles-ci participent au dividende à partir du 23/12/2004. Les résultats par action diluée sont calculés tenant compte du prorata du nombre d'actions.

précédent), et est composée d'une part de plus-values réalisées et d'autre part, de variations dans la valeur du portefeuille.

- Les plus-values réalisées sont de € 1,126 million et proviennent de la vente des canons emphytéotiques sur le Comité des Régions pour l'immeuble de la rue de Trèves et la vente de l'immeuble situé Kontichsesteenweg 38A.

- Les variations dans la valeur du portefeuille s'élèvent à € 2,2 millions, ce qui résulte principalement des plus-values sur le portefeuille retail d'une part et des moins-values sur les immeubles de bureaux dans la zone décentralisée et à Gand, d'autre part. L'augmentation de valeur des immeubles Louise 250, Louise 66 et la Prins Boudewijnlaan a été compensée par des coûts activés pour des investissements créant de la valeur.

L'exercice s'est clôturé par un bénéfice opérationnel de € 12,67 millions, soit 10,3 % de plus que l'exercice précédent et un bénéfice net, part du groupe, de € 15,3 millions, ce qui résulte en une hausse de 83,7%. Par action diluée⁶ le bénéfice opérationnel est de € 4,16 (comparé au € 4,06 pour l'exercice précédent), soit une augmentation de 2,5% et le bénéfice net, part du groupe, € 5,03 (comparé au € 2,95 au 30/06/04), soit une hausse de 70,5%.

Grâce à d'importantes plus-values réalisées, le cash flow⁷ net s'élève à € 15 millions, soit une augmentation de 19%. Le cash flow net par action diluée⁶ revient à € 4,92 comparé au € 4,45 au 30/06/04.

Les capitaux propres hors dividende s'élèvent à € 176,8 millions, ce qui représente une valeur de l'actif net par action (ex dividende) de € 54,40 au 30/06/05, comparé au € 52,62 l'année précédente.

La valeur de placement du portefeuille immobilier a été estimée par les experts immobiliers à € 275,46 millions, après l'acquisition de l'immeuble Montoyer 63 et Square de Meeûs 5-6 et, après la vente d'un immeuble et des canons emphytéotiques. Le ratio d'endettement a diminué de 41,06% à 32,23% suite à la vente des canons emphytéotiques à la fin de l'exercice écoulé.

⁶ Suite à l'augmentation du capital qui a eu lieu lors de l'acquisition du Montoyer 63, 418.850 actions ont été créées. Celles-ci participent au dividende à partir du 23/12/2004. Les résultats par action diluée sont calculés tenant compte du prorata du nombre d'actions.

⁷ Cash-flow net = résultat opérationnel plus additions aux moins-values sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, plus les plus- ou moins-values réalisées sur portefeuille, plus le résultat exceptionnel.

Faits marquants de l'exercice 2004/2005

a. Conclusion de l'accord-cadre avec AXA Belgium SA

Au 16/07/04 un accord-cadre a été conclu entre Leasinvest Real Estate, Leasinvest Real Estate Management SA, Leasinvest SA et AXA Belgium SA (ci-après 'AXA') afin de soutenir la croissance du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate.

Cet accord-cadre prévoit qu'AXA participera au capital de Leasinvest Real Estate par de futurs apports immobiliers contre la création de nouvelles actions de Leasinvest Real Estate. Si l'investissement projeté est entièrement réalisé, Leasinvest SA et AXA Belgium détiendront chacune une participation d'environ 29% dans Leasinvest Real Estate. AXA a entre-temps une participation de 9,23% dans Leasinvest Real Estate, suite à l'achat de 300.000 actions qui ont été créées à l'occasion de la scission partielle mentionnée ci-après, laquelle est considérée comme une partie de l'exécution du programme d'investissement auquel AXA s'est engagée, ayant pour conséquence qu'AXA ne doit plus faire d'apport immobilier à concurrence des actions acquises.

La structure de l'actionnariat du gérant statutaire ne subit aucune modification et reste une filiale à 100% de Leasinvest SA. AXA sera représentée au Conseil d'administration du gérant statutaire.

b. Acquisition de l'immeuble Montoyer 63

Au 23/12/04 Leasinvest Real Estate a acquis un deuxième immeuble de bureaux dans le Quartier Léopold, notamment l'immeuble situé Rue Montoyer 63 à 1000 Bruxelles, entièrement loué au Parlement Européen. Cet immeuble a été acquis par Leasinvest Real Estate suite à la scission partielle de Leasinvest SA. Par ce fait le capital social de Leasinvest Real Estate a été augmenté de € 4.605.696,08, pour le porter à € 35.728.606,29 représenté par 3.249.221 actions.

Ces 418.850 nouvelles actions ont été distribuées aux actionnaires de Leasinvest SA : la Société Nationale d'investissement SA et Urbaninfra, et donnent droit à une participation au bénéfice à partir du 23/12/04.

c. Reprise de la majorité des actions de la Square de Meeûs 5-6 SA

Leasinvest Real Estate a acquis, au 19/11/04, via la reprise de la majorité des actions de la société anonyme Square de Meeûs 5-6, le contrôle d'un immeuble de bureaux très bien situé dans le Quartier Léopold. L'immeuble est entièrement loué à une Représentation diplomatique auprès de l'Union Européenne et une association internationale.

Leasinvest Real Estate acquiert, avec son partenaire AXA, 80% des actions dans Square de Meeûs 5-6 (soit 50,07% par Leasinvest Real Estate et 29,93% par AXA).

d. Vente des canons emphytéotiques rue de Trèves

Au cours de l'exercice 2003-2004, Leasinvest Real Estate a conclu un bail emphytéotique acquisitif avec le Comité des Régions de la Communauté Européenne pour une durée de 27 ans, concernant l'immeuble situé rue de Trèves, dans le Quartier Léopold. Ce bail emphytéotique a pris effet le 01/02/05.

Au 23/06/2005 Leasinvest Real Estate a vendu, sans recours par rapport à Leasinvest Real Estate, les canons emphytéotiques à long terme à ING Belgique SA. En même temps, la couverture de risque de taux, conclue en son temps à cet effet, a été vendue. L'impact net de ces deux transactions a influencé le résultat sur portefeuille, et par conséquent le résultat net, de façon positive à concurrence de € 0,95 million au 30/06/05.

e. Vente de Kontichsesteenweg 38A à Aartselaar

Au 15/04/05 Leasinvest Real Estate a vendu l'immeuble situé Kontichsesteenweg 38A à Aartselaar et a réalisé, suite à cette transaction, une légère plus-value.

f. Extensa Square I entièrement loué après le départ de Mobistar

Leasinvest Real Estate a entièrement loué l'immeuble Extensa Square I, rue Colonel Bourg 153-155, à partir du 01/07/05, à une institution financière et une fédération professionnelle. Cette location est une importante réalisation pour Leasinvest Real Estate, compte tenu de la situation de marché difficile dans la zone décentralisée de Bruxelles. Précédemment, l'immeuble qui représentait 7,9% du loyer annuel, était loué à Mobistar.

Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

Après la date de clôture des comptes, aucun événement ni fait marquant susceptible d'influencer sensiblement les résultats ou l'évolution de Leasinvest Real Estate n'est survenu.

Affectation du résultat – distribution de dividende

Le bénéfice à affecter du présent exercice 2004/2005 s'élève à € 13.296.830,68. Compte tenu du bénéfice reporté de l'exercice précédent de € 3.988.641,75 et un prélèvement sur les capitaux propres (sur les réserves) de € 4.720.699,99, ceci résulte en un bénéfice à affecter de € 22.006.172,42.

Le conseil d'administration du gérant statutaire propose à l'assemblée générale des actionnaires d'affecter le bénéfice à affecter de € 22.006.172,42, comme suit :

- € 10.677.697,23 à reporter au prochain exercice et
- € 11.328.475,19 à distribuer comme dividende.

Le dividende proposé s'élève à 92,9% du résultat à distribuer (par rapport à 93,06% l'année passée), et est largement supérieur au 80% minimum du bénéfice, comme imposé par l'A.R. du 10 avril 1995 sur les sicafis.

Ainsi, le dividende brut est de € 3,72 (comparé au € 3,73 brut l'année passée) et le dividende net, libre de précompte mobilier, de € 3,16 (par rapport au € 3,17 net l'année précédente), en fonction de la participation au dividende du total des 3.249.221 actions⁸.

Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire, le paiement du dividende se fera contre remise du coupon n° 6 à partir du 24/10/05 aux guichets d'ING Banque, de Dexia Banque, de Fortis Banque et de la Banque Degroof.

Prévisions

Suite à la capacité d'endettement actuelle importante, Leasinvest Real Estate pourra envisager de nouvelles acquisitions. Les futurs investissements auront pour but d'améliorer ses ratios financiers et de compenser partiellement la dilution, survenue suite à l'augmentation du capital pour l'acquisition du Montoyer 63.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

A partir de l'exercice qui commence le 01/07/2005 et se termine le 30/06/2006, Leasinvest Real Estate établira ses chiffres et rapportera selon les normes comptables IFRS.

Brochure annuelle

La brochure annuelle, comprenant les comptes annuels, le rapport annuel et le rapport du commissaire, sera disponible à partir du 30/09/2005 et pourra être obtenue sur simple demande à l'adresse suivante:

Leasinvest Real Estate SCA
Mechelsesteenweg 34 (siège administratif)
2018 Anvers

⁸ Suite à l'augmentation de capital qui a eu lieu lors de l'acquisition du Montoyer 63, 418.850 actions ont été créées. Celles-ci participent au dividende à partir du 23/12/2004. Les résultats par action diluée ont été calculés compte tenu du prorata du nombre d'actions.



Communiqué de presse
Sous embargo jusqu'au 26/08/2005, 17.40h

T +32 3 238 98 77

F +32 3 237 52 99

E investor.relations@leasinvest-realestate.com

W www.leasinvest-realestate.com (brochure à télécharger dans « Investisseurs », « rapports financiers »)

Leasinvest Real Estate

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit principalement dans des immeubles de bureaux (75%) de qualité bien situés à Bruxelles et ses environs (78%).

La **valeur de placement** au 30/06/05 s'élève à € 275,46 millions. Le portefeuille représente une superficie de plus de 180.000 m² répartis entre 13 sites différents et 37 bâtiments.

La sicafi est notée à la bourse Euronext, au segment NextPrime et fait partie depuis janvier 2005 de l'indice EPRA Eurozone Total Return Index.

Pour plus d'informations, contactez:

Jean-Louis Appelmans

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest-realestate.com

www.leasinvest-realestate.com

