



Communiqué de presse
Sous embargo jusqu'au 30/03/2006, 17.40h

Leasinvest Real Estate acquerra un portefeuille immobilier d'une valeur réelle de 49,10 millions EUR. Par cette acquisition la valeur réelle du portefeuille consolidé atteindra 465,9 millions EUR.

Bruxelles, le 30 mars 2006

Le 29 mars AXA Belgium SA a acquis 100% des actions des 3 filiales de Leasinvest SA (groupe Leasinvest-Extensa), le promoteur de Leasinvest Real Estate SCA (LRE), qu' AXA s'est engagée à apporter¹ à LRE en contrepartie de nouvelles actions de LRE, du même type que celles existantes². L'augmentation du capital – sous réserve de l'accord de la CBFA – sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de LRE laquelle sera convoquée à cet effet début mai.

'Par cet apport LRE aura atteint ses 4 objectifs principaux soit, une transaction qui répond entièrement à sa stratégie, un renforcement de sa position en tant que 4ième sicafi par ordre de grandeur, un élargissement de sa base de capital pour financer cette croissance et une amélioration des principaux ratios financiers de Leasinvest Real Estate ' commente **Jean-Louis Appelmans**, CEO de Leasinvest Real Estate Management SA.

Composition du portefeuille à acquérir

Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des actionnaires LRE acquerra 100%¹ des actions des sociétés De Leewe SA, Warehouse Finance SA et Logistics Finance I SA.

L'actif principal de **De Leewe SA** se compose d'un **complexe de bureaux à Malines** d'environ 14.000 m², donné en leasing immobilier pour une durée irrévocable de 15 ans à Wolters Kluwer Belgique SA (à partir du 01/06/2002). La valeur réelle s'élève à 26,86 millions EUR; la valeur d'investissement estimée s'élève à 27,53 millions EUR.

L'actif principal de **Warehouse Finance SA** est un **centre logistique à Malines** d'environ 6.000 m². Les entrepôts sont loués depuis début 2002 à Wolters Kluwer Belgique SA pour une durée de 09 ans. La valeur réelle s'élève à 5,22 millions EUR; la valeur d'investissement estimée s'élève à 5,35 millions EUR.

L'actif principal de **Logistics Finance I SA** est un **centre de distribution** composé d'entrepôts et de bureaux, situés Heesterveldweg à **Tongres**, d'une surface totale d'environ 26.000 m² (entrepôts). Le 27/12/2001 une transaction 'sale & rent back' a été conclu avec SKF SA pour une durée irrévocable de 15 ans. La valeur réelle s'élève à 14,37 millions EUR; la valeur d'investissement estimée est de 14,73 millions EUR.

¹ Moins 1 action

² Actuellement la participation de AXA dans LRE s'élève à 12,31%





Communiqué de presse
Sous embargo jusqu'au 30/03/2006, 17.40h

Apport prévu par AXA Belgium SA

Dans le cadre de l'accord d'investissement signé en juillet 2004 entre AXA Belgium SA, Leasinvest Real Estate Management SA, LRE et Leasinvest SA, il a été conclu qu'AXA Belgium SA souscrirait 1.154.047 nouvelles actions LRE par l'apport d'immobilier ou de sociétés immobilières.

AXA Belgium SA s'est engagée à apporter ses actions des 3 sociétés immobilières susmentionnées à LRE début mai 2006. On prévoit que par cet apport le programme d'investissement auquel AXA Belgium SA s'était engagé dans l'accord d'investissement susmentionné, sera entièrement réalisé.

Le groupe Ackermans & van Haaren et AXA Belgium SA détiendront chacun une participation de la même importance dans LRE, soit environ 28,9 %.

Par cet apport, les capitaux propres de LRE augmenteront à concurrence de 47,7 millions EUR.

Acquisition d'un immeuble semi-industriel à Forest

Le 29 mars Leasinvest Real Estate a acquis en direct de Leasinvest SA moyennant le prix de 2.7 millions EUR un immeuble **semi-industriel** composé de bureaux et d'entrepôts, situé à **la rue Lusambo à Forest (Bruxelles)**, y compris le droit d'emphytéose sur le terrain. L'immeuble est loué à Alcan Belgique SA pour une durée de 10 ans à partir du 16.11.2003. La valeur réelle s'élève à 2,65 millions EUR; la valeur d'investissement estimée de l'immeuble est de 2,72 millions EUR.

Portefeuille immobilier consolidé de Leasinvest Real Estate³

Le 29 mars, la valeur réelle et d'investissement du portefeuille immobilier susmentionné (inclus l'immeuble à Forest) s'élèvent à un montant total de respectivement 49,10 millions EUR et 50,33 millions EUR.

Grâce à cette deuxième acquisition importante après l'acquisition de 51,13% dans Dexia Immo Lux le 22 mars dernier, la valeur réelle du portefeuille consolidé⁴ passe – moyennant l'approbation par l'assemblée générale – de 416,79 millions EUR à 465,89 millions EUR et la valeur d'investissement passe de 427,37 millions EUR à 477,7 millions EUR, soit une hausse du portefeuille par rapport au 31/12/2005 de respectivement 71,13% et 71,08%.

Le portefeuille consolidé sera réparti, par type d'immeubles, entre 74% de bureaux, 20% d'entrepôts/immeubles logistiques et 6% de retail. Géographiquement le portefeuille sera réparti comme suit: 46,4% à Bruxelles, 31% au Grand-Duché du Luxembourg, 13,5% en région Anversoise, 8% à Gand et 3.1% à Tongres. La durée moyenne pondérée des baux des 4 acquisitions susmentionnées est de 9,2 ans et le taux d'occupation de 100%. Par

³ Les pourcentages ci-après sont établis compte tenu de 100% du portefeuille immobilier de Dexia Immo Lux

⁴ toujours compte tenu de la consolidation intégrale de la participation de 51% dans Dexia Immo Lux





Communiqué de presse
Sous embargo jusqu'au 30/03/2006, 17.40h

conséquent la durée moyenne pondérée du portefeuille total est de 4,68 ans et le taux d'occupation de 94,10%.

Leasinvest Real Estate

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés - bureaux, immeubles logistiques et retail – en Belgique et au Grand Duché du Luxembourg. La sicafi est cotée à Euronext Brussels et a été reprise, en janvier 2002, au segment NextPrime. Leasinvest Real Estate SCA affiche une capitalisation boursière de 220,6 millions EUR (au 27 mars 2006).



Wolters Kluwer België, Malines



SKF, Tongres

Pour plus d'informations, contactez :

Leasinvest Real Estate
Jean-Louis Appelmans

Investor Relations

T: +32 3 238 98 77

E: jeanlouis.appelmans@leasinvest-realestate.com

