

RAPPORT ANNUEL 2004-2005





MISSION STATEMENT

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit entre autres dans des immeubles de bureaux de qualité bien situés à Bruxelles et ses environs, ainsi que dans des bâtiments logistiques et des magasins.

La sicafi vise, par la diversification de son portefeuille, à atteindre un rendement locatif conforme au marché, une croissance du dividende, ainsi qu'un potentiel de plus-value.

PROFIL D'INVESTISSEUR

Le profil d'investisseur auquel Leasinvest Real Estate s'adresse se compose d'investisseurs privés, principalement en Belgique, et d'investisseurs institutionnels en Belgique et à l'étranger.



TABLE DES MATIÈRES

1. Principaux risques	02
2. Lettre aux actionnaires	06
3. Faits marquants dans le développement de Leasinvest Real Estate	10
4. Chiffres clés	12
5. Corporate governance	16
Organes de décision	17
Charte de Corporate Governance	24
Profil de l'entreprise	25
6. Rapport du Gérant	30
Modifications du portefeuille	31
Résumé des états financiers	33
IAS/IFRS	37
Affectation du résultat – dividende	39
Perspectives	39
7. Rapport immobilier	42
Marché de l'immobilier	43
Leasinvest Real Estate envers le marché	45
Portefeuille immobilier	48
Composition du portefeuille immobilier	50
Rapport d'expertise	51
Aperçu des transactions locatives	52
Analyse du portefeuille immobilier	53
Gestion technique des immeubles	56
8. Etats financiers	58
Comptes annuels consolidés	59
Comptes annuels statutaires	67
9. Leasinvest Real Estate en bourse	70
Calendrier financier	71
Structure de l'actionariat	71
Etat du capital	72
Chiffres clés de l'action en bourse	72
Analystes qui suivent l'action	75
10. Statuts	76
11. Divers	88
Définition d'une sicafi	89
Terminologie	89
Déclarations	91
Communication financière aux actionnaires	94
Liste d'informations reprises par référence	95



PRINCIPAUX RISQUES



PRINCIPAUX RISQUES

L'objectif de Leasinvest Real Estate est de gérer un portefeuille immobilier rentable et diversifié, permettant de générer des revenus locatifs et des dividendes récurrents et, à terme, de réaliser des plus-values.

Notre stratégie doit dès lors consister à gérer et limiter au mieux les risques inhérents au marché et à l'entreprise. Ces risques sont d'une part l'évolution économique générale et son impact sur le marché immobilier; le risque locatif et le maintien de la qualité de nos immeubles, et d'autre part le développement d'une gestion commerciale et opérationnelle de qualité et la gestion des risques en terme de taux d'intérêt et de financement.

ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE

L'évolution économique a un impact sur la demande des locataires, qui sont généralement des entreprises, en matière d'espace de bureaux disponible. Une conjoncture faible engendre un recul de l'emploi, et par conséquent, de la demande d'espace de bureaux. Ceci résulte en un taux de vacance plus élevé et des loyers inférieurs.

Les localisations et les types d'immeubles (bureaux, semi-industriel et retail) ne réagissent pas tous de la même manière aux cycles économiques. Ainsi p.e. le Quartier Léopold à Bruxelles connaît un taux de vacance très faible et des loyers stables. La corrélation avec l'évolution économique est la plus forte en ce qui concerne les bureaux, suivis des immeubles semi-industriels, et est la plus faible avec le retail.

Leasinvest Real Estate souhaite étendre la partie Quartier Léopold dans son portefeuille de bureaux ainsi que la partie d'immeubles semi-industriels et retail afin d'être moins sensible aux cycles économiques.

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Depuis quelques années, le **marché de l'investissement** est marqué par une très forte demande pour tous types d'immeubles, expliqué par les taux d'intérêt bas, la recherche de sources de revenus récurrents, l'importance des moyens disponibles sur le marché et le manque d'alternatives d'investissement. Les immeubles bien situés et/ou jouissant de baux de location à long terme sont par conséquent très recherchés, engendrant une baisse continue des rendements à l'achat.

Le **marché locatif**, en revanche, connaît davantage de difficultés. Il est en effet lié à la situation économique, marquée aujourd'hui encore par l'attentisme des investisseurs. Les restructurations et les acquisitions, suivies de réductions de personnel, vont généralement de pair avec une diminution des surfaces de bureaux louées ou une relocalisation du siège des entreprises. Dès lors, les baux peuvent être résiliés, et ne sont pas toujours rapidement reloués. Leasinvest Real Estate est parvenu à trouver de nouveaux locataires pour Extensa Square I à Evere (Bruxelles), dont les baux avec Mobistar ont été résiliés en 2004/2005 (ce loyer représentait 7,9% du total des revenus locatifs annuels).

RISQUE LOCATIF

Leasinvest Real Estate s'efforce de réduire l'importance relative des plus importants locataires, de veiller à élargir le nombre de ses locataires mais aussi à diversifier leurs secteurs d'activité, afin de limiter les risques liés aux impayés et aux faillites des occupants. La répartition de notre portefeuille de locataires par secteur est bonne.

Les principaux secteurs représentés sont les organismes à but non lucratif et les associations professionnelles internationales suivis par le secteur des services.

La Sicafi réduit ainsi le risque de perdre des locataires, par exemple suite à leur faillite ou à la résiliation du bail.

Leasinvest Real Estate s'assure également de la solvabilité des locataires et de signer des baux à long terme, permettant de garantir la pérennité du flux de revenus locatifs et, par la suite, d'allonger la durée des baux de location. Au 30 juin 2005, 57% des baux sur base annuelle pouvaient être résiliés dans les trois ans à compter de la signature⁽¹⁾.

La solvabilité de nos locataires est excellente ; de plus, en 2004-2005, nous n'avons pratiquement pas enregistré de moins-values sur des créances douteuses.

DES IMMEUBLES DE QUALITÉ

Leasinvest Real Estate veille à proposer des immeubles de qualité, répondant aux souhaits des locataires et pouvant évoluer en fonction de leurs futurs besoins. Ne pas tenir compte ou trop peu de cet aspect risquerait d'inciter les locataires à rechercher d'autres immeubles.

Nous investissons donc seulement dans des immeubles répondant à des critères stricts de qualité et de technicité, le plus souvent, des immeubles neufs ou récents. Tous les investissements doivent répondre à un certain nombre de critères sur le plan de l'aspect technique et de la rentabilité (exigences techniques, localisation, accessibilité par les transports en commun et privés, emplacements de parking suffisants...). Ces investissements doivent garantir un rendement acceptable, déterminé compte tenu des frais d'entretien et de rénovation futurs.

Nous réalisons les investissements nécessaires pour maintenir la qualité technique des immeubles de notre portefeuille en assurant une gestion dynamique. Chaque immeuble est régulièrement évalué et chaque immeuble ne répondant plus à nos exigences est vendu.

GESTION COMMERCIALE ET OPÉRATIONNELLE DYNAMIQUE

Le locataire en tant que client occupe une place centrale dans notre stratégie. Il génère nos revenus locatifs et détermine le taux de vacance. Leasinvest Real Estate attribue donc une très grande importance à sa fidélisation. Le professionnalisme, le dynamisme de notre gestion commerciale et opérationnelle, ainsi que l'attention portée aux clients, nous permettent d'anticiper aux besoins de nos locataires. Le portefeuille de bureaux détenu à Bruxelles par Leasinvest Real Estate connaît un taux de vacance d'environ 10%, soit un chiffre inférieur au taux de vacance global du marché de bureaux bruxellois, qui atteint près de 11%.

¹ Pour plus de renseignements, voir p.54-55.

RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT

Antérieurement les financements de Leasinvest Real Estate se faisaient à court terme et surtout par l'émission de billets de trésorerie ('commercial paper') et des avances bancaires. Notre objectif est de financer au moins 50% de nos dettes financières par des emprunts bancaires à long terme.

Conformément à l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaif immobilières, celles-ci ne peuvent pas dépasser un taux d'endettement de 50%. Le taux d'endettement de Leasinvest Real Estate est actuellement de 32,23% (contre 41,06% en 2003/2004).

Leasinvest Real Estate dispose de lignes bancaires de crédit à long terme et de lignes 'back-up' pour ses lignes de commercial paper lui permettant d'assurer ses besoins en investissements existants et à venir. Ces facilités de crédit et ces lignes back-up ont permis à Leasinvest Real Estate de couvrir les risques liés au financement (par exemple, dans le cas d'un risque d'arrêt de l'émission de commercial paper entraînant l'exigibilité de ces dettes à court terme). Les emprunts conclus comportent principalement des engagements contractuels liés au statut des Sicaifs et à l'exigence du taux d'endettement maximum de 50%.

Ces facilités de crédit ne prévoyant pas le remboursement du capital, le cash-flow net de Leasinvest Real Estate permet amplement de supporter le paiement des intérêts.

RISQUES DE TAUX D'INTÉRÊT

Notre stratégie de couverture vise à garantir les risques liés aux taux d'intérêt pour 80 à 90% des dettes financières. Le financement des dettes de Leasinvest Real Estate étant basé sur un taux d'intérêt flottant, dont la hausse peut comporter un risque et entraîner l'augmentation des coûts de financement. Ces risques liés aux taux d'intérêt sont couverts par des instruments financiers tels que des collars de taux d'intérêts spot & forward et des interest rate swaps ou IRS.

Les échéances des couvertures de risque de taux tombent entre 2008 et 2011.

Les taux d'intérêt fixes se situent entre 3,15% et 4,00%, hors marge de crédit. Au cours de l'exercice 2004/2005, nous avons profité du faible niveau des taux d'intérêt pour acheter deux collars et vendre deux interest rate swaps achetés antérieurement.



LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Mesdames,
Messieurs,

Malgré un contexte économique défavorable, l'exercice 2004/2005 a été excellent pour Leasinvest Real Estate.

UNE APPROCHE COMMERCIALE DYNAMIQUE

Le dynamisme de notre politique commerciale, qui veille à anticiper les besoins de nos clients, a porté ses fruits. 35 baux ont été signés ou renouvelés au cours de l'exercice. Le meilleur exemple est le fait que l'immeuble Extensa Square I à Evere est à nouveau entièrement loué.

INVESTISSEMENTS ET DÉINVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, nous avons réalisé deux investissements dans des immeubles de bureaux entièrement loués dans le quartier Léopold à Bruxelles, pour une valeur totale d'environ € 40 millions. Les revenus locatifs qui en émanent n'ont contribué que partiellement au résultat. Les créances liées aux baux emphytéotiques du Comité des Régions de l'Union européenne pour l'immeuble de la rue de Trèves ont été vendues à la fin de l'exercice.

RÉSULTATS EXCELLENTS

Grâce au dynamisme de notre stratégie commerciale et à nos investissements la diminution des revenus locatifs consolidés en 2004/2005 a été limitée, soit de € 20,4 millions l'année dernière à € 19,8 millions, ou une baisse de 3,13%.

Le résultat d'exploitation consolidé a augmenté de 10,3 %, passant de 11,5 millions d'euros à € 12,7 millions grâce aux reprises de provisions, qui ont plus que compensé les frais de rénovation et d'entretien plus élevés qu'en 2003/2004. Le résultat d'exploitation consolidé, part du groupe, a atteint € 12,4 millions, soit une augmentation de 8,1%.

En 2004/2005, notre résultat net sur portefeuille a connu un revirement, passant d'une valeur négative de € 3,1 millions en 2003/2004 à une valeur positive de € 3,3 millions (€ 2,9 millions, part du groupe) en 2004/2005. La revalorisation du portefeuille provient de plusieurs facteurs : outre des plus-values réalisées et la hausse de la valeur de notre portefeuille de magasins, la baisse des rendements attendus sur les immeubles loués à long terme a compensé largement les moins-values sur nos parcs de bureaux.

Le résultat net consolidé, part du groupe, a augmenté de 83,7%, passant de € 8,3 millions l'année dernière à € 15,3 millions cette année, soit notre meilleur résultat depuis la création de la Sicafi. Le résultat net consolidé total s'élève à € 16 millions.

D'autre part, la valeur de l'actif net par action (dividende inclus), qui accusait une tendance à la baisse ces deux dernières années, est en hausse, passant de € 56,35 en 2003/2004 à € 57,89 en 2004/2005.

ÉVOLUTION DE L'ACTION

Dans un contexte de taux d'intérêt à la baisse, le cours de clôture de l'action au 30 juin 2004 et 2005 a augmenté de € 54,10 à € 64,40, soit une augmentation de 19%.

Le nombre d'actions est passé fin décembre 2004 de 2.830.371 à 3.249.221 grâce à l'acquisition d'un des immeubles de bureaux mentionnés ci-dessus. Ces actions supplémentaires ont un effet de dilution⁽¹⁾ que nous devons compenser pour l'exercice 2005/2006 par la réalisation de nouveaux investissements.

Axa Belgium SA et Fortis AG ont pris au cours de l'exercice une place importante dans notre actionnariat. L'arrivée des deux plus grands investisseurs institutionnels belges témoigne de leur confiance envers notre stratégie. Pour soutenir notre croissance, nous avons signé au début de l'exercice un contrat d'investissement avec Axa Belgium SA.

Nous tenons à remercier tous nos clients, fournisseurs et actionnaires pour leur confiance et leur soutien. Nous remercions également nos employés pour leur application continue, sans laquelle nous n'aurions pas pu atteindre ces résultats.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur délégué

Baron Bertrand
Président

¹ Concernant l'impact sur les résultats par action, voir les chiffres-clés p. 14.

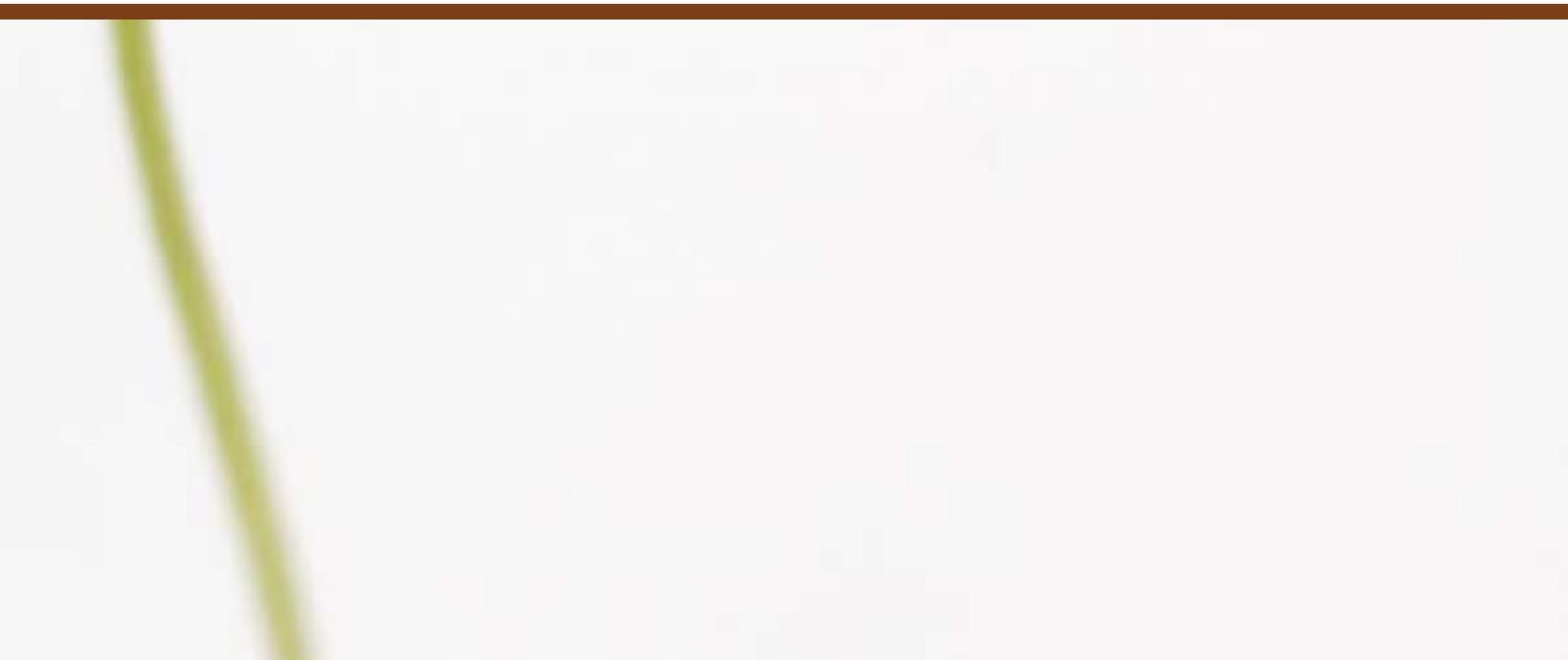


RIVERSIDE BUSINESS PARK, ANDERLECHT





FAITS MARQUANTS DANS LE DÉVELOPPEMENT
DE LEASINVEST REAL ESTATE



1999/2000

- Agréation de Leasinvest Real Estate comme sicafl par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, le 07/06/1999.
- Cotation sur le Premier Marché de la Bourse de Bruxelles.

2000/2001

- Acquisition de 3 immeubles de la phase I de l'Axxes Business Park.

2001/2002

- Acquisition du solde des immeubles de la phase I de l'Axxes Business Park.
- Acquisition de Brussimmo SA (rue de Trèves 74, Bruxelles) et Ekiport SA (Route de Lennik 451, Anderlecht).

2002/2003

- Désinvestissement d'immeubles non-stratégiques moins importants.

2003/2004

- Fusion par absorption de Brussimmo SA (rue de Trèves 74, Bruxelles) et Ekiport SA (Route de Lennik 451, Anderlecht).
- Conclusion du bail emphytéotique acquisitif de 27 ans avec l'Union européenne concernant l'immeuble situé rue de Trèves 74.

2004/2005

- Conclusion de l'accord-cadre avec Axa Belgium SA afin de soutenir la future croissance.
- Acquisition de la majorité des actions de la SA Square de Meeûs 5-6.
- Apport en nature de l'immeuble Montoyer 63 via la scission partielle de Leasinvest SA.
- Vente des canons emphytéotiques concernant la rue de Trèves 74.



CHIFFRES CLÉS



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 comprennent, sauf si mentionné différemment, hormis la part du groupe, également les intérêts de tiers.

Pendant l'exercice qui se terminait au 30/06/04 Leasinvest Real Estate a fusionné par absorption ses 2 filiales, Brussimmo SA et Ekiport SA. Ces filiales ont été consolidées dans le passé via la méthode intégrale ; par conséquent, les chiffres statutaires au 30/06/04 sont entièrement comparables aux chiffres consolidés de 2002/2003.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Superficie totale (en m ² hors sol)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Bureaux	119.150	105.520	112.467
Semi-industriel	73.387	72.339	73.736
Retail	949	949	1.704
Autre	2.581	2.516	2.755
Total	196.067 ⁽¹⁾	181.324	190.662

	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Valeur estimée de placement (x € 1.000) ⁽²⁾	275.460	257.488	266.079
Valeur de liquidation (x € 1.000) ⁽³⁾	243.770	227.865	235.468
Taux d'occupation (%) ⁽⁴⁾	91,15 ⁽⁵⁾	94,13	96,24
Rendement locatif (%)	7,14 ⁽⁵⁾	7,70	7,85

1 L'augmentation de 2004 à 2005 dans les différentes rubriques provient d'acquisitions, voir détail p 31.

2 Valeur estimée de placement par les experts immobiliers Cushman & Wakefield Healey & Baker/Winssinger et Associés, y compris frais et taxes.

3 La valeur de liquidation est la valeur estimée de placement, après déduction de 13% de frais.

4 Définition du taux d'occupation, voir 'Divers – terminologie' p 89.

5 Ce taux d'occupation et le rendement locatif 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 consolidée. Hors la location de l'Extensa Square I, le rendement locatif s'élève à 6,74% au 30/06/05.

RÉSULTATS CLÉS

(en € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Produits d'exploitation ⁽¹⁾	22.942	22.689	23.954
dont loyers nets ⁽²⁾	19.760	20.399	20.872
Résultat d'exploitation	17.107	15.427	16.947
EBITDA	14.309	16.641	18.423
Résultat opérationnel	12.668	11.485	12.742
Résultat opérationnel, part du groupe	12.420	11.485	12.742
Résultat sur portefeuille	3.331	-3.140	-2.677
Résultat sur portefeuille, part du groupe	2.910	-3.140	-2.677
Résultat net	15.999	8.345	10.072
Résultat net, part du groupe	15.330	8.345	10.072
Cash flow courant net, part du groupe	8.887	12.455	14.219
Cash flow net, part du groupe	14.734	12.595	14.251

1 Y compris garanties locatives ; pour l'exercice 30/06/05 il n'y a pas de garanties locatives.

2 Hors garanties locatives.

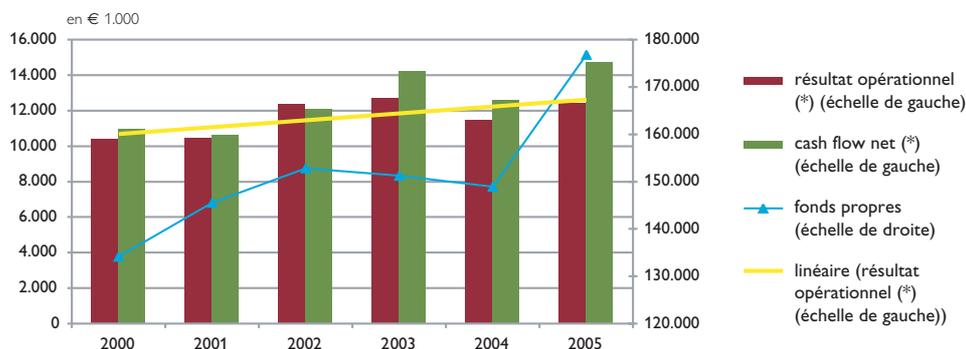
BILAN

(en € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Fonds propres ⁽¹⁾	176.766	148.945	151.287
Total du bilan	281.876	267.604	275.051
Ratio d'endettement (%) ⁽²⁾	32,23	41,06	42,33

1 Ex-dividende et y compris l'augmentation du capital par apport (cf: p 31).

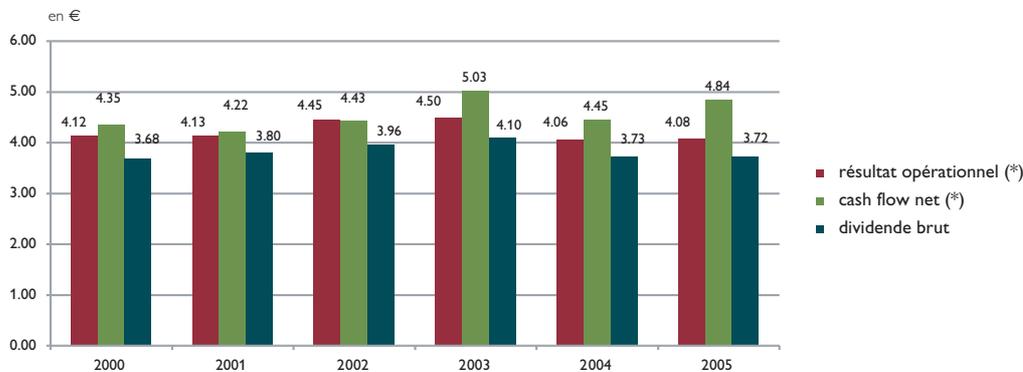
2 Pour 30/06/03 et 30/06/04 y compris provisions pour l'exit tax de respectivement € 2.364.978 et € 734.352.

EVOLUTION DES RÉSULTATS ET DES FONDS PROPRES



* résultat opérationnel et cash flow net au 30/06/05 sont les chiffres part du groupe.

EVOLUTION DES RÉSULTATS PAR ACTION



* résultat opérationnel et cash flow net au 30/06/05 sont les chiffres part du groupe.

CHIFFRES PAR ACTION

(€)	30/06/2005 ⁽¹⁾	30/06/2004	30/06/2003
Nombre d'actions notées (#)	2.830.371	2.830.371	2.830.366
Nombre d'actions émises (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.366
Valeur de l'actif net (hors dividende)	54,40	52,62	53,45
Valeur de l'actif net (dividende compris)	57,89	56,35	57,55
Loyers nets	6,48	7,21	7,37
Résultat d'exploitation	5,61	5,45	5,99
Résultat opérationnel	4,16	4,06	4,50
Résultat opérationnel, part du groupe	4,08	4,06	4,50
Résultat sur portefeuille	1,09	-1,11	-0,95
Résultat sur portefeuille, part du groupe	0,95	-1,11	-0,95
Résultat net	5,25	2,95	3,56
Résultat net, part du groupe	5,03	2,95	3,56
Cash flow courant net, part du groupe	2,92	4,40	5,02
Cash flow net (CFS), part du groupe	4,84	4,45	5,03

¹ Chiffres par action diluée. 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 23/12/04. Les résultats par action diluée sont calculés tenant compte du prorata du nombre d'actions.

RATIOS CLÉS

(€)	30/06/2005 ⁽¹⁾	30/06/2004	30/06/2003
Cours de bourse à la date du coupon ⁽²⁾		56,50	53,50
Date du coupon	24/10/2005	25/10/2004	27/10/2003
prix / cash flow (PCF)		12,70	10,64
prix / résultat opérationnel (PER)		13,92	11,89
Cours de bourse à la fin de l'exercice	64,40	54,10	55,50
prix / cash flow (PCF)	13,31	12,16	11,03
prix / résultat opérationnel (PER)	15,78	13,33	12,33
Couverture des charges d'intérêts ⁽³⁾	2,18	3,25	5,15
Dette totale / EBITDA	6,78	6,92	5,33

1 PCF et PER au 30/06/05 ont été calculés par rapport au cash flow net et le résultat opérationnel, part du groupe.

2 Pas de chiffres au 30/06/05 parce que le rapport annuel est clôturé avant la date du coupon.

3 EBITDA / (charges financières + partie de la dette à LT qui échoit dans l'année).

EVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS

A la fin de l'exercice 30/06/2000	2.525.124
augmentation de capital 28/06/2001	200.500
A la fin de l'exercice 30/06/2001	2.725.624
augmentation de capital 14/12/2001	104.742
A la fin de l'exercice 30/06/2002 + 30/06/2003	2.830.366
augmentation de capital 28/11/2003 suite à la fusion de Brussimmo et Ekiport avec Leasinvest Real Estate	5
A la fin de l'exercice 30/06/2004	2.830.371
augmentation de capital 23/12/2004 suite à l'acquisition de Montoyer 63	418.850
A la fin de l'exercice 30/06/2005	3.249.221

LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE

(€)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Nombre d'actions notées (#)	2.830.371	2.830.371	2.830.366
Nombre d'actions émises (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.366
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture	209.249.832	153.123.071	157.085.313
Cours de clôture	64,40	54,10	55,50
Cours le plus élevé	64,45	57,50	56,00
Cours le plus bas	54,00	52,50	49,00
Cours moyen	59,33	55,25	52,97
Volume annuel (#)	1.055.903	653.805	584.605
Volume mensuel moyen (#)	87.992	54.484	48.717
Montant annuel traité	62.646.725	35.653.537	31.543.415
Vélocité ⁽¹⁾ (%)	37,31	23,10	20,65
Dividende brut	3,72	3,73	4,10
Dividende net	3,16	3,17	3,49
Rendement en dividende (%)	6,27	6,75	7,74
Pay-out ratio (%)	93	93	93

1 Nombre d'actions traitées / total du nombre d'actions cotées.



CORPORATE GOVERNANCE

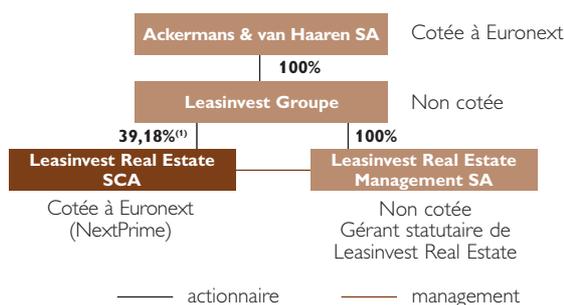
ORGANES DE DÉCISION

Conformément aux dispositions de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, Leasinvest Real Estate est gérée dans l'unique intérêt de ses actionnaires.

LE GÉRANT STATUTAIRE

La sicafi Leasinvest Real Estate est dirigée par un associé commandité (gérant) et seul gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, ayant son siège social à 2018 Anvers, Mechelsesteenweg 34 (RPM 0466.164.776), une filiale à 100% de Leasinvest SA. Leasinvest Real Estate Management SA possédait des fonds propres de € 294.303,27 au 30 juin 2005.

Leasinvest SA est le fondateur, promoteur et actionnaire majoritaire de Leasinvest Real Estate. Leasinvest SA qui gère directement et indirectement environ € 510 millions de patrimoine immobilier, opère dans le secteur de l'investissement et du développement immobilier sur le marché professionnel et résidentiel. L'entreprise est une filiale du groupe d'investissement Ackermans & van Haaren, coté en bourse.



DURÉE DU MANDAT

Leasinvest Real Estate Management SA a été nommée unique gérant statutaire pour un terme indéterminé, avec un minimum de 15 ans. Le mandat est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra en 2014. Après cette date, le mandat est révocable aux conditions de présence et de majorité requises pour une modification des statuts sans que le gérant dispose d'un droit de veto sur ce point. Le gérant statutaire peut présenter sa démission à tout moment. Le mandat de gérant peut enfin être révoqué en vertu d'une décision judiciaire intervenant à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale des actionnaires sur la base de motifs légaux.

Leasinvest Real Estate Management SA occupe sept personnes, chargées des contacts commerciaux avec les locataires et agents immobiliers, de la comptabilité, des activités juridiques et de l'administration. La gestion technique de Leasinvest Real Estate est soustraite à Bopro Real Estate Services SPRL (cfr: p 56).

¹ Voir p 71.

COMPÉTENCES

Le gérant est habilité à effectuer tous les actes de gestion qui sont nécessaires ou utiles afin de réaliser l'objet de la société, à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

Le gérant statutaire gère la société collégalement par son Conseil d'Administration, qui a nommé deux administrateurs délégués.

RÉMUNÉRATION DU GÉRANT

La rémunération du gérant est définie statutairement à 0,415% de la valeur de placement du portefeuille et s'élevait à € 1.155.046,82 pour l'exercice précédent. Aucune autre rémunération est attribuée au gérant.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT ⁽²⁾

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration du gérant, Leasinvest Real Estate Management SA, définit la politique de la sicafi. Le Conseil est à présent composé paritairement d'administrateurs liés au groupe d'investissement Ackermans & van Haaren d'une part et d'administrateurs indépendants, d'autre part.

Les administrateurs indépendants ont pour mission particulière de veiller aux intérêts de tous les actionnaires de Leasinvest Real Estate et de leur assurer une parfaite égalité de traitement.

Pendant l'exercice antérieur le Conseil d'Administration comptait huit administrateurs.

Dans le cadre de l'accord d'investissement conclu avec AXA Belgium SA il a été stipulé qu'un maximum de 4 administrateurs, sur proposition d'AXA peuvent être nommés au fur et à mesure de l'augmentation de la participation d'AXA à 1.154.047 actions.

Sous réserve d'approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances de la modification des statuts (du gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA) et l'élection des nouveaux administrateurs, le Conseil d'Administration, après réalisation de l'entière du programme d'investissement par AXA, sera composé d'un maximum de 12 membres, dont 4 administrateurs indépendants, 4 administrateurs désignés par le groupe d'investissement Ackermans & van Haaren et maximum 4 sur proposition d'AXA.

Le Conseil d'Administration est présidé par Luc Bertrand, Président du Comité Exécutif d'Ackermans & van Haaren SA.

2 Pour les déclarations des administrateurs nous référons à la rubrique 'Divers'.

Les administrateurs indépendants⁽³⁾ sont :



- 1 Eric De Keuleneer, Administrateur Délégué de Credibe SA.
- 2 Bernard de Gerlache de Gomery, Administrateur Indépendant notamment de Floridienne SA et de Sipef SA.
- 3 Christophe Desimpel, Administrateur Délégué de De Speyebeek SA.
- 4 Marcus Van Heddeghem, Administrateur Délégué de Redevco Belgium SCS.

Les administrateurs⁽³⁾ liés au groupe Ackermans & van Haaren sont :



- 1 Luc Bertrand, Président du Comité Exécutif d'Ackermans & van Haaren SA.
- 2 Jean-Louis Appelmans, CEO et Administrateur Délégué de Leasinvest Real Estate Management SA.
- 3 Jan Suykens, CFO d'Ackermans & van Haaren SA.
- 4 Kris Verhellen, Administrateur Délégué de Leasinvest Real Estate Management SA et CEO⁽⁴⁾ du Groupe Leasinvest.

DURÉE DU MANDAT

Suite à la décision prise par l'assemblée générale ordinaire du 18 octobre 2004, les mandats précités ont été prorogés pour une période de 6 ans.

Messieurs de Gerlache de Gomery, De Keuleneer, Van Heddeghem et Desimpel ont explicitement été nommés administrateurs indépendants au sens de l'article 524 §2 C. Soc. (comme modifié par la loi Corporate Governance du 2 août 2002). Tous les mandats des administrateurs arriveront à échéance lors de l'assemblée générale de 2010.

RÉUNIONS DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration s'est réuni à quatre reprises au cours de l'exercice écoulé et le quotient de présence était de 97%. Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an.

3 Les adresses des administrateurs peuvent être obtenues sur simple demande au siège de la société.

4 Via SITAS SPRL, qui a nommé Monsieur Verhellen comme représentant permanent.

Outre les sujets imposés par la loi, comme l'établissement des comptes, la composition d'un rapport annuel et semestriel, la rédaction de communiqués de presse ou la préparation des assemblées générales, le Conseil d'Administration traite les matières suivantes : budgets, résultats intermédiaires et perspectives, les investissements et désinvestissements.

Les sujets traités par le Conseil d'Administration sont, préalablement à la délibération, commentés de façon détaillée par le management. En 2004/2005 les points suivants de l'ordre du jour ont, entre autres, été examinés par le Conseil d'Administration :

- l'accord-cadre avec AXA ;
- l'investissement dans Square de Meeûs 5-6 et la rue Montoyer 63 via la scission partielle de Leasinvest SA ;
- les désinvestissements de Kontichsesteenweg 38A et la vente des canons emphytéotiques concernant la rue de Trèves à ING Belgique ;
- la location de l'Extensa Square I à Evere.

RÉMUNÉRATION

Au cours de l'exercice précédent les administrateurs du gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA, ont perçu, directement ou indirectement, pour tous services rendus en faveur du gérant statutaire, des montants pour un somme totale de € 249.880,29.

COMITÉS CONSULTATIFS

Au cours de l'exercice actuel 2005-2006 des comités consultatifs seront formés par le Conseil d'Administration, comme visé par le Code Lippens, commenté ci-après dans la Charte de Corporate Governance.

Ensuite – sous réserve d'approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances de la modification des statuts – un comité statutaire d'administrateurs indépendants sera créé, qui disposera de compétences consultatives spécifiques qui sont plus étendues que celles visées à l'art 524 C. Soc.

SUPERVISION DE LA GESTION JOURNALIÈRE

Un minimum de 2 membres (personnes physiques) du Conseil d'Administration est chargé d'assurer la supervision collégiale sur la gestion journalière de la sicafi, conformément à l'art 4 §1, 5° de l'AR relatif au sicafis. Au cours de l'exercice précédent, cette tâche a été confiée aux deux administrateurs délégués, Jean-Louis Appelmans, CEO, et Kris Verhellen.

GESTION JOURNALIÈRE

La gestion journalière a été assurée, au cours de l'exercice précédent, par 2 administrateurs délégués.

JEAN-LOUIS APPELMANS (CEO)

Jean-Louis Appelmans (°1953) est CEO et Administrateur Délégué de Leasinvest Real Estate Management SA depuis sa fondation en 1999. Il en est également le Représentant Permanent. Monsieur Appelmans occupe plusieurs autres fonctions et mandats auprès de, entre autres, la sicafi Retail Estates (Administrateur Indépendant). Monsieur Appelmans occupait la fonction de CEO chez Leasinvest SA de 1989 jusque début 2005. Auparavant il travaillait au Crédit Lyonnais, dans la division Corporate Banking (1986-1989). De 1979 à 1986 il était Vice-President Corporate Banking à la Chase (actuellement JPMorgan Chase). Il dispose d'une vaste expérience en immobilier, gestion financière et direction générale.

KRIS VERHELLEN

Kris Verhellen (°1965) est Administrateur Délégué de Leasinvest Real Estate Management SA depuis sa fondation en 1999. Kris Verhellen a fait des études de Droit et Management et est CEO⁵ du Groupe Leasinvest.

COMITÉ PERMANENT

Le Comité Permanent se réunit régulièrement pour examiner les affaires courantes de la société, assurer une communication adéquate et superviser l'exécution des décisions du Conseil d'Administration. Le Comité Permanent se compose au moins d'un administrateur délégué, du responsable commercial, du conseiller juridique, du responsable financier et du gestionnaire immobilier.

LE COMITÉ D'INVESTISSEMENTS

Le Comité d'investissements se réunit en fonction de l'ordre du jour et prépare les décisions d'investissements et désinvestissements du Conseil d'Administration. Le comité d'investissements se compose d'un administrateur délégué, des conseillers juridiques, techniques et commerciaux et du responsable financier:

AXA sera également invitée, à titre de voix consultative, à participer au comité d'investissements et au comité permanent de la sicafi, aussi longtemps qu'AXA détient une participation de 10% minimum dans Leasinvest Real Estate.

CORPORATE GOVERNANCE

Dans le cadre d'une plus grande transparence et en vertu de l'objectif du corporate governance quelques modifications seront apportées à la structure de gestion de Leasinvest Real Estate au cours du présent exercice.

REPRÉSENTATION EXTERNE

Le gérant statutaire, Leasinvest Real Estate Management SA, représente la société en droit et en fait.

REPRÉSENTANT PERMANENT

Conformément aux dispositions de l'article 61, §2, C. Soc. le gérant a nommé un Représentant Permanent parmi ses administrateurs, chargé d'exécuter la mission du gérant, au nom et pour le compte de Leasinvest Real Estate Management SA, et qui est autorisé, opérant

⁵ Via SITAS SPRL, qui a nommé Monsieur Verhellen comme représentant permanent.

seul, à représenter et engager la sicafi vis-à-vis de tiers, sans porter préjudice aux dispositions de l'art. 18 de l'AR du 10 avril 1995 relatif au sicafis, ou aux autres dispositions applicables sur les organismes de placement collectif.

Depuis fin 2002 Jean-Louis Appelmans a été nommé Représentant Permanent de Leasinvest Real Estate Management SA dans le cadre de son mandat de gérant statutaire, mais sans porter préjudice à l'art. 18 de l'AR précité.

ACTES DE DISPOSITION PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER

Conformément à l'art. 18 de l'AR précité la sicafi est représentée par le gérant, opérant conjointement via son Représentant Permanent, et un administrateur, pour tout acte de disposition portant sur un bien immobilier au sens de l'art. 2,4° de l'AR précité.

RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Durant l'exercice écoulé, aucune situation ne s'est produite dans laquelle on a dû appliquer les dispositions des articles 523 et 524 C. Soc. Si une telle situation se produit, les dispositions de ces articles seront respectées.

La Commission Bancaire, Financière et des Assurances est informée préalablement par la sicafi quand à l'occasion d'une transaction avec la sicafi (ou avec une société dont elle a le contrôle) le promoteur agit comme partie adverse ou si un avantage quelconque est obtenu par le promoteur. Il en est de même pour les administrateurs et les personnes chargées de la gestion journalière. L'intérêt de la transaction prévue pour la sicafi est démontrée, ainsi que le fait que celle-ci correspond à la politique d'investissement de la sicafi. Finalement, lesdites transactions se font aux conditions normales de marché.

En fonction de circonstances concrètes les situations suivantes pourraient donner lieu à l'application de l'article 523 C. Soc. et pourraient être qualifiées comme conflits d'intérêts potentiels :

- du chef des administrateurs nommés sur proposition d'Ackermans & van Haaren SA si des transactions se produisent entre Leasinvest SA et Leasinvest Real Estate et/ou le gérant statutaire et Leasinvest Real Estate ;
- du chef des administrateurs nommés sur proposition d'Axa, dès qu'ils siègent, suite à l'accord-cadre avec AXA (voir p. 32) au Conseil d'Administration du gérant statutaire, si des transactions se produisent ou des décisions sont prises pour lesquelles AXA a un intérêt opposé à celui de Leasinvest Real Estate et/ou son gérant statutaire.

Le risque que des conflits d'intérêt potentiels existent également entre les administrateurs du gérant statutaire et Leasinvest Real Estate suite à leurs fonctions occupées dans d'autres sociétés dans le secteur immobilier est estimé très limité.

CONTRÔLE DES COMPTES ANNUELS - COMMISSAIRE

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, contrôle les comptes annuels et les rapports semestriels.

Ernst & Young, réviseurs d'entreprises agréés, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, avenue Marcel Thiry 204, 1200 Bruxelles, représentée par Madame Danielle Vermaelen, réviseur d'entreprises agréé, a été nommée pour un terme de trois ans pour exercer la fonction de commissaire. Prorogation du mandat d' Ernst & Young, représentée par Madame Danielle Vermaelen, pour 3 ans jusqu'à l'assemblée annuelle de 2008, sera proposée à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 17 octobre 2005. La rémunération du commissaire pour le contrôle des comptes annuels de l'exercice écoulé a été estimée à € 20.000 (TVA excl.). En plus, des honoraires pour un montant de € 14.000 (TVA excl.) pour la scission partielle de Leasinvest SA et € 6.250 (TVA excl.) pour l'audit de Square de Meeûs 5-6 SA ont été payés.

EVALUATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les évaluations trimestrielles du portefeuille immobilier sont effectuées par deux experts immobiliers indépendants. Dans l'hypothèse où surviendrait un conflit d'intérêts eu égard à l'activité d'agent immobilier d'un expert, ce sera l'autre expert qui procèdera à l'évaluation. La valeur du patrimoine immobilier est déterminée par Cushman & Wakefield Healey & Baker et Winssinger & Associés. Leasinvest Real Estate a payé, au cours de l'exercice précédent, aux experts immobiliers, un montant de € 97.655,19 (la valeur du montant est calculé comme suit: 0,00625% sur la valeur de placement pour les évaluations trimestrielles et 0,0625% pour des missions spécifiques).

Cushman & Wakefield Healey & Baker est représentée par Messieurs Eric Van Dyck et Kris Peetermans. Cushman & Wakefield Healey & Baker VOF (numéro d'entreprise 0418.915.383) est une succursale du bureau aux Pays-Bas ('General partnership existing under the laws of The Netherlands'), ayant son siège à Amstelveenseweg 760, 1081 JK Amsterdam, Pays-Bas. Les Bureaux et le siège social de Cushman & Wakefield Healey & Baker VOF sont situés Avenue des Arts 58 boîte 7, 1000 Bruxelles (l'entreprise est enregistrée à Bruxelles, sous le numéro 416 303).

Depuis la fondation le 04/12/1978, des bureaux en Belgique, il y a eu un département d'évaluation. La société évalue dans toute la Belgique et au Luxembourg, des immeubles de bureaux, des magasins et de l'immobilier industriel.

En 2003 le nom Healey & Baker a été modifié en Cushman & Wakefield Healey & Baker: Cushman & Wakefield Healey & Baker n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

Winssinger & Associés est représentée par Monsieur Philippe Winssinger. Winssinger & Associés SA (numéro d'entreprise 0422.118.165), ayant son siège social à l'avenue Louise 380, 1050 Bruxelles, a été fondée le 20/11/1981 pour une durée indéterminée et est soumise à la législation belge.

Actuellement Winssinger & Associés est, entre autres, l'expert le plus important des fonds immobiliers cotés et des patrimoines des groupes d'assurances.

Winssinger & Associés a entamé une collaboration avec un des réseaux les plus importants en matière de taxation (groupe DTZ), qui fait que Winssinger & Associés peut suivre l'évolution des marchés immobiliers à l'étranger de près.

Winssinger & Associés est membre du Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) BeLux et n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

DÉPOSITAIRE

ING Banque SA, ayant son siège social au Court Saint-Michel 60, 1040 Bruxelles est soumise à la supervision de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances et a été désignée comme dépositaire de Leasinvest Real Estate, conformément aux dispositions de l'article 12 et suivants, de l'Arrêté Royal relative aux sicafis. En sa qualité de dépositaire, ING Banque est tenue a remplir les obligations découlant de la loi du 4 décembre 1990 et de son arrêté d'exécution du 10 avril 1995. Le dépositaire est en possession de tous les actes et documents officiels relatifs aux modifications dans l'actif de la sicafi et se charge d'actualiser l'inventaire à chaque changement du parc immobilier. La rétribution du dépositaire pour l'exercice précédent s'élevait à € 53.088,23. La rétribution du dépositaire est fixée suivant la valeur de placement estimée du portefeuille de Leasinvest Real Estate. Les tranches suivantes sont appliquées :

Total de la valeur de placement du portefeuille immobilier	Rétribution du dépositaire (TVA excl.) ⁽¹⁾
Entre € 0 en € 125 millions	0,03%
Plus de € 125 millions	0,01%

¹ Les pourcentages sont à appliquer sur les tranches respectives.

LIQUIDITY PROVIDER

ING Financial Markets est désigné comme liquidity provider.

CHARTRE DE CORPORATE GOVERNANCE

Le 09/12/04 le Corporate Governance Committee, à l'initiative de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, Euronext Brussels et la FEB à annoncé le Code Corporate Governance belge (le "Code Lippens").

Ce Code vise à définir des règles afin d'obtenir un fonctionnement interne efficace et une organisation de la gestion de la sicafi, sans préjudice aux dispositions légales concernant le fonctionnement et les compétences du Conseil d'Administration (y compris les compétences de supervision légales et de gestion dont dispose chaque membre du Conseil d'Administration) ainsi qu'aux dispositions de l'AR relatif aux sicafis.

La sicafi prépare actuellement le développement de sa Charte de Corporate Governance.

La Charte sera communiquée et publiée conformément aux dispositions importantes de l'Arrêté Royal du 31 mars 2003 relatives aux obligations des émetteurs d'instruments financiers pour les transactions sur un marché réglementé belge. Le Conseil d'Administration s'efforcera de mettre la Charte de Corporate Governance à disposition, le plus rapidement possible, à partir du 01/01/06, sur le site web (www.leasinvest-realestate.com).

La Charte sera actualisée en fonction des développements de la politique corporate governance, aussi souvent que nécessaire, afin de communiquer à chaque instant de façon correcte la gestion de la sicafi.

Dans son rapport annuel 2006 (exercice 01/07/05-30/06/06) un chapitre Corporate Governance sera repris, comme visé par le Code, dans lequel, tous les événements corporate governance importants qui se sont produits au cours de l'exercice, seront mentionnés.

Si la sicafi ne suit pas ou pas entièrement une ou plusieurs dispositions de ce Code, elle présentera la raison dans le chapitre Corporate Governance de son rapport annuel.

La société communique immédiatement les informations susceptibles d'influencer le cours ou relatives à un changement dans les droits des actionnaires.

Une procédure, relative aux transactions effectuées par les administrateurs, les membres du management ou du personnel en actions Leasinvest Real Estate, sera établie.

PROFIL DE L'ENTREPRISE

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit entre autres dans des immeubles de bureaux de qualité bien situés à Bruxelles et ses environs, dans des immeubles logistiques et des magasins. La valeur de placement au 30/06/05 s'élève à € 275,5 millions. Le portefeuille représente une superficie de plus de 190.000 m² répartis entre 13 sites différents et 37 bâtiments.

Le portefeuille total est réparti géographiquement comme suit : Bruxelles (78,07%), Gand (14,02%), Anvers (7,91%).

La sicafi est cotée sur Euronext dans le segment NextPrime et fait partie, depuis janvier 2005 de l'EPRA Eurozone Total Return Index.

Parmi les principaux investissements de la sicafi, notons :

- Bruxelles : les parcs d'entreprises Brixton Business Park à Zaventem (36.042 m²), le Riverside Business Park (26.931 m²) et la route de Lennik 451/Parc Scientifique Erasme (15.132 m²) à Anderlecht, et l'Extensa Square à Evere (12.218 m²).
- Gand : l'Axxes Business Park à Merelbeke (23.447 m²).
- Anvers : le centre de distribution de la Prins Boudewijnlaan 7 à Kontich (27.589 m²).

Pour un exposé détaillé de la politique d'investissement nous référons à l'art. 5 des statuts (p 79) ainsi qu'au rapport immobilier: Compte tenu de l'ancrage statutaire de la politique d'investissement, celle-ci ne peut être modifiée que par l'assemblée générale de la sicafi, aux conditions requises pour une modification des statuts.

IDENTIFICATION

RAISON SOCIALE

Leasinvest Real Estate, 'société de placement à capital fixe de droit belge' ou 'sicafi de droit belge'.

FORME JURIDIQUE

Leasinvest Real Estate a la forme d'une société en commandite par actions (SCA).

SIÈGE SOCIAL

Leasinvest Real Estate a son siège social à l'avenue de Tervueren 72, 1040 Bruxelles. Le siège peut être déplacé en Belgique sans modification des statuts sur décision du gérant et sous réserve de la législation linguistique en la matière.

SIÈGE ADMINISTRATIF

Leasinvest Real Estate a son siège administratif à la Mechelsesteenweg 34, 2018 Anvers.

CONSTITUTION & DURÉE

Leasinvest Real Estate a été constituée sous la forme juridique d'une "Aktiengesellschaft" de droit suisse, après quoi le siège social a été transféré (17/11/88) en Belgique et il a été constaté que la société est soumise au droit belge, que la société est une personne morale de droit belge et a pris la forme juridique d'une société anonyme. Le 8 juin 1999 le nom a été changé en Leasinvest Real Estate et la société a été transformée en sicafi de droit belge, pour une durée indéterminée, par un acte passé devant le notaire Frank Celis à Anvers, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 26 juin 1999 sous le numéro 990626-330.

RPM ET NUMÉRO D'ENTREPRISE

Leasinvest Real Estate est inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles et détient le numéro d'entreprise 0436.323.915.

OBJET SOCIAL / ACTIVITÉS

Article 4 des statuts coordonnés du 23 décembre 2004 :

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie des 'biens immobiliers', visée à l'article 122, § 1, alinéa premier, 5° de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur des immeubles;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 120, §1, alinéa 2 ou à l'article 137 de ladite Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers;
6. les droits résultant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilier à la société;
7. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits définis comme étant des "biens immobiliers" par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

Dans les limites de la politique d'investissement décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicafi, la société peut :

- acquérir; rénover; aménager; louer; sous-louer; gérer; échanger; vendre, lotir; ou mettre sous le régime de copropriété un bien immobilier comme décrit ci-dessus;
- acquérir et prêter des titres conformément à l'article 51 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;
- prendre en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;
- donner à titre accessoire des biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;
- la société ne peut agir qu'occasionnellement comme promoteur immobilier, au sens de l'article 2 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Dans les limites de la législation applicable aux Sicafi, la société peut également :

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités conformément aux articles 41 et 45 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement décrite à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être admis à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat Membre de l'OCDE ou traités sur un marché organisé de l'OCDE, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public ainsi que l'Euro.NM, l'Easdaq ou le Nasdaq. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;
- consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 53 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;
- octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi.

La société peut acquérir; louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et exploiter tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de Sicafi, la société peut, par voie d'apport en nature ou en espèces, de fusion, scission, souscription, participation, intervention financière ou autrement, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

Toute modification de l'objet de la société requiert l'approbation préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

EXERCICE

L'exercice social de Leasinvest Real Estate commence le 1er juillet et se clôture le 30 juin, à l'exception du premier exercice, qui a commencé le 1er janvier 1999 pour prendre fin le 30 juin 2000.

CAPITAL SOCIAL**CAPITAL ÉMIS**

Au 30 juin 2005 le capital social s'élevait à € 35.728.606,29. Le nombre total d'actions s'élevait à 3.249.221, sans mention de la valeur nominale.

CAPITAL AUTORISÉ

Article 7 des statuts coordonnés du 23 décembre 2004 :

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une seule ou en plusieurs fois, à concurrence de trente et un millions cent vingt-deux mille neuf cent neuf euros et quarante-neuf cents (€ 31.122.909,49) dans les cas prévus dans le rapport à ce sujet.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois décembre deux mille quatre. Cette autorisation est renouvelable.

Cette (ces) augmentation(s) de capital pourra (pourront) se faire par apport en espèces, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission ou par l'émission d'obligations convertibles et de warrants conformément aux règles prescrites dans le Code des Sociétés, dans l'article 11 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ainsi que dans les présents statuts.

Au cas où le gérant déciderait d'augmenter le capital, et pour autant qu'il y ait des primes d'émission, il affectera celles-ci, le cas échéant après déduction des frais, à un compte indisponible qui constitue à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé par une autre décision que celle de l'assemblée générale statuant dans les conditions requises à l'article 612 du Code des Sociétés, sauf conversion en capital comme stipulé ci-dessus.

Le gérant a été autorisé, dans le passé, d'augmenter le capital à concurrence de € 27.500.000 suite à une décision de l'assemblée générale du 8 juin 1999.

Le Conseil d'Administration a fait usage de cette faculté :

- Par acte passé devant le notaire Erik Celis, notaire à Anvers, le vingt-huit juin deux mille un, pour la somme de deux millions deux cent cinq mille cinq cents euros (€ 2.205.500).
- Par acte passé devant le notaire Erik Celis, notaire à Anvers, le quatorze décembre deux mille un, pour la somme d'un million cent cinquante deux mille cent soixante deux euros (€ 1.152.162).

ACQUISITION DE TITRES PROPRES

Article 9 des statuts coordonnés du 23 décembre 2004 :

1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées en vertu d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions de l'article 620 et suivants du Code des Sociétés. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.
2. Le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition de titres propres dont question au point 1 sans décision de l'assemblée générale des actionnaires lorsque cette acquisition est nécessaire afin d'éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une période de trois ans à dater de la publication de la modification des statuts le vingt-trois décembre deux mille quatre et elle est renouvelable pour la même durée.
3. Les conditions d'aliénation de titres propres acquises par la société sont fixées, selon le cas, conformément à l'article 622 § 2, du Code des sociétés, soit par l'assemblée générale, soit par le gérant. Le gérant est autorisé à aliéner des titres propres ainsi que le prévoit l'article 622 § 2, 1° du Code des sociétés ainsi que, pour une période de trois ans à compter de la publication de la modification des statuts du vingt-trois décembre deux mille quatre, ainsi que le stipule l'article 622 § 2, 2° du Code des sociétés.



RAPPORT DU GÉRANT



MODIFICATIONS DU PORTEFEUILLE

INVESTISSEMENTS ET DÉSINVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE 2004/2005

INVESTISSEMENTS

Bruxelles Quartier Léopold, Square de Meeûs 5-6 – Reprise de la majorité des actions de 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.

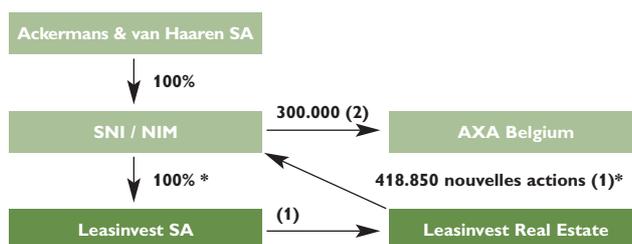
Leasinvest Real Estate a acquis, avec son partenaire AXA, 80% des actions dans Square de Meeûs 5-6 SA (soit 50,07% par Leasinvest Real Estate et 29,93% par AXA). Une option a été accordée pour le solde des 20% des actions qui restent encore en main des vendeurs.

Bruxelles Quartier Léopold, rue Montoyer 63 – Acquisition

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 et donnent droit à une participation au bénéfice à partir du 23/12/04.

La transaction peut être visualisée comme suit :



(1) Scission partielle de Leasinvest SA et apport de Montoyer 63 contre 418.849 nouvelles actions en faveur de la Société Nationale d'Investissement au 23 décembre 2004

(2) La Société Nationale d'Investissement a vendu au 30 décembre 2004 300.000 des nouvelles actions émises à AXA Belgium. Ces actions représentent 9,23% du capital.

* Lors de la scission partielle Urbaninfra SA acquiert 1 action.

DÉSINVESTISSEMENTS

Bruxelles Quartier Léopold, rue de Trèves - 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.

Kontichsesteenweg 38A, Aartselaar - Vente

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.

CONTRATS

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, sous la condition suspensive d'approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances des différentes étapes de l'investissement projeté.

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 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-dessus, 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'actionariat 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. Dans le cadre de l'accord conclu avec AXA il a été stipulé qu'un maximum de 4 administrateurs, sur proposition d'AXA peuvent être nommés au fur et à mesure de l'augmentation de la participation d'AXA à 1.154.047 actions.

Location de l'entière de l'immeuble Extensa Square I, 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.

RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS

RÉSULTATS ANALYTIQUES*

(en € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
Loyers nets	19.760	20.399	20.872
Autres revenus d'exploitation	480	218	647
Résultat locatif	20.240	20.617	21.518
Frais directs d'exploitation immobilière	-3.662	-1.943	-1.251
Frais indirects d'exploitation immobilière	-316	-339	-196
Provisions, créances douteuses	2.773	-1.214	-1.477
Résultat immobilier	19.035	17.121	18.595
Frais de gestion	-1.155	-1.091	-1.110
Charges d'exploitation	-773	-603	-537
Résultat d'exploitation	17.107	15.427	16.947
Charges financières	-4.882	-3.858	-4.164
Produits financiers	139	125	101
Impôts	304	-209	-142
Résultat opérationnel	12.668	11.485	12.742
Résultat opérationnel, part du groupe	12.420	11.485	12.742

Autres revenus d'exploitation = revenu locatif garanti, indemnités, ... hors frais refacturés.

Frais directs d'exploitation immobilière = entretien, rénovation, vide locatif et assurances.

Frais indirects d'exploitation immobilière = autres frais (hors management fee et frais refacturés).

Frais de gestion = management fee.

Charges d'exploitation = frais généraux d'exploitation.

CHIFFRES CLÉS DU BILAN*

ACTIFS (en € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
ACTIFS IMMOBILISÉS	276.211	258.161	266.079
Immobilisations corporelles	275.532	257.488	266.079
Immobilisations financières	679	673	
ACTIFS CIRCULANTS	5.665	9.443	8.972
Créances à plus d'un an	190	78	131
Créances à un an au plus	2.812	2.519	3.501
Placements et liquidités	1.986	6.456	5.200
Comptes de régularisation	677	390	140
TOTAL DE L'ACTIF	281.876	267.604	275.051

* Chiffres consolidés, sauf au 30/06/04 (chiffres statutaires, après la fusion par absorption de Brussimmo SA et Ekiport SA par Leasinvest Real Estate).

PASSIF (en € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
FONDS PROPRES	176.766	148.945	151.287
INTÉRÊTS DE TIERS	8.160		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		3.573	4.173
DETTES	96.950	115.086	119.591
Dettes financières à plus d'un an	29.800	41.550	
Dettes financières à un an au plus	42.697	50.137	98.180
Dettes commerciales et fiscales	5.493	5.205	3.422
Autres dettes	12.870	12.250	12.476
Comptes de régularisation	6.090	5.944	5.513
TOTAL DU PASSIF	281.876	267.604	275.051
Solvabilité (%)	62,71	55,66	55,00
Ratio d'endettement (%) ⁽¹⁾	32,23	41,06	42,33

1 Hors comptes de régularisation et conformément à l'art. 52 de l'AR du 10 avril 1995 relatif au sicafo.
Pour 30/06/2003 et 30/06/2004 : y compris les provisions pour l'exit tax à concurrence de respectivement € 2.364.978 en € 734.352.

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%⁽¹⁾ par rapport au 94,13% de l'exercice précédent et le rendement locatif est de 7,14%⁽¹⁾ (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 € 2,8 millions de provisions pour entretien et travaux de rénovation. Par action diluée⁽²⁾ ceci représente un résultat d'exploitation de € 5,61 par rapport à € 5,45 au 30/06/04, soit une augmentation de 2,9% par action diluée.

- 1 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.
- 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.

Le résultat financier net est de € - 4,7 millions et est inférieur au € - 3,7 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 net positif de € 3,3 millions (contre un résultat sur portefeuille net négatif de € 3,1 millions de l'exercice 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 € 1,1 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, part du groupe, de € 12,4 millions, soit 8,1% 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 diluée⁽³⁾ le bénéfice opérationnel, part du groupe, est de € 4,08 (comparé au € 4,06 pour l'exercice précédent), soit une augmentation de 0,5% 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 flow⁽⁴⁾ net, part du groupe, s'élève à € 14,7 millions, soit une augmentation de 17%. Le cash flow net, part du groupe, par action diluée⁽³⁾, revient à € 4,84 comparé au € 4,45 au 30/06/04, soit + 8,7%.

b. Bilan

Les fonds 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 € 275,5 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.

3 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.

4 Cash flow net: définition p 90.

TABLEAU DE FINANCEMENT

(x € 1.000)	30/06/2005	30/06/2004	30/06/2003
A. RÉSULTATS OPÉRATIONNELS			
1. Bénéfice opérationnel de l'exercice	12.668	11.485	12.742
2. Amortissements, provisions et dépréciations	-3.531	1.215	1.477
3. Résultat exceptionnel			7
Flux opérationnel	9.137	12.700	14.226
B. ACTIVITÉS SUR PORTEFEUILLE			
1. Plus-/moins-values réalisées	5.847	-347	25
Flux sur portefeuille	5.847	-347	25
C. ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
1. Investissements nets dans des biens immobiliers	-5.839	5.798	995
2. Investissements nets dans des immobilisations financières	-7.496	-620	74
3. Effet de prise en consolidation de nouvelles participations	596		
Flux d'investissements	-12.739	5.178	1.069
D. ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
1. Modification du capital et primes d'émission	23.821	0	0
2. Modification des provisions	0	275	0
3. Modification des dettes à plus d'un an	-11.750	41.550	-7.475
4. Modification des dettes à un an maximum	-7.440	-48.043	8.716
5. Dividendes et tantièmes payés	-11.328	-10.557	-11.605
6. Modification des besoins de fonds de roulement	-19	500	-11.703
Flux de financement	-6.716	-16.275	-22.067
E. LIQUIDITÉS ET PLACEMENTS DE TRÉSORERIE			
1. Liquidités au début de l'exercice	6.456	5.200	11.947
2. Liquidités à la fin de l'exercice	1.985	6.456	5.200
Modification nette de la trésorerie	-4.471	1.256	-6.747

Au cours de l'exercice précédent Leasinvest Real Estate a réalisé un cash flow important sur portefeuille grâce aux désinvestissements. Les investissements nets s'élevaient à € 12,7 millions, soit par des investissements directs en immobilier, soit par l'acquisition de la participation majoritaire dans Square de Meeûs 5-6 SA. Suite à la vente des canons emphytéotiques concernant l'immeuble rue de Trèves, à la fin de l'exercice, les dettes financières ont été diminuées. Le cash flow réalisé permet de distribuer un dividende de € 11,3 millions.

TABLEAU D'ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES

(x € 1.000)	
Fonds propres 30/06/02	152.820
reprise dans la consolidation de nouvelles participations	308
réévaluation de l'immobilier	-2.702
bénéfice de l'exercice	12.465
dividende	-11.604
Fonds propres 30/06/03	151.287
réévaluation de l'immobilier	-3.000
fusion Brussimmo SA et Ekiport SA	-130
bénéfice de l'exercice	11.345
dividende	-10.557
Fonds propres 30/06/04*	148.945
augmentation du capital	23.821
reprise dans la consolidation de nouvelles participations	248
réévaluation de l'immobilier	1.784
bénéfice de l'exercice	13.297
dividende	-11.328
Fonds propres 30/06/05	176.767
acquisition participation SQM	8.160
Fonds propres + intérêts de tiers 30/06/05	184.927

* Fonds propres statutaires.

IAS/IFRS

À partir de l'année comptable commençant le 1er juillet 2005 et se terminant le 30 juin 2006, Leasinvest Real Estate rédigera et publiera ses comptes selon les normes IFRS.

IMPACT DE L'APPLICATION DES INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

En 2002, l'Union européenne a publié le règlement n° 1606/2002/CE, qui impose à toutes les sociétés de l'Union cotées en bourse d'établir leurs comptes consolidés, pour les exercices commençant à partir du 1^{er} janvier 2005, conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB), et interprétées par l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Conformément au règlement européen et aux prévisions des normes IFRS 1 « Première application des normes comptables internationales », la date de passage aux normes IFRS est fixée au 1^{er} janvier 2004. Leasinvest Real Estate clôturant son année comptable le 30 juin, elle doit passer aux nouvelles normes pour le 1^{er} juillet 2004. Leasinvest Real Estate prépare actuellement le passage des comptes des normes comptables belges aux normes IFRS. Le bilan d'ouverture a été rédigé au 1^{er} juillet 2004 et sera présenté le 30 juin 2006 selon les normes IAS/IFRS avec des chiffres comparatifs au 30 juin 2005.

IFRS 1 prévoit un certain nombre d'exemptions dont il est possible de se prévaloir. Leasinvest Real Estate a décidé de se prévaloir de l'exemption d'application de comptes comparatifs dans le bilan d'ouverture à la date de passage concernant les normes IAS 32 « Instruments financiers : informations à fournir et présentation » et IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation ». Ceci permet de repousser la première application de ces normes au 1^{er} juillet 2005.

Par la suite, l'impact des modifications portant sur les capitaux propres sera présenté dans le bilan d'ouverture au 1^{er} juillet 2004, étant entendu que ces recalculs pourront encore être modifiées pour la présentation définitive des comptes selon les normes IAS/IFRS.

L'impact des normes IAS/IFRS sur les capitaux propres présentés dans le bilan d'ouverture au 1^{er} juillet 2004 consistera des modifications se rapportant à :

1. LES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

En matière de risques liés aux taux d'intérêt, la politique de Leasinvest Real Estate consiste à couvrir l'impact de variations des taux sur le résultat et sur le cash-flow et à limiter au maximum les charges d'intérêt. Leasinvest Real Estate opte donc pour des financements basés sur des taux d'intérêt variables, par le biais d'émission de commercial paper et de lignes de crédit à long terme également basées sur des taux variables. 80 à 90 % de nos financements sont couverts contre les variations de taux par des instruments financiers dérivés et surtout des IRS et collars.

Le droit comptable belge ne prévoyait pas l'enregistrement de ces produits au bilan. Selon les normes IAS/IFRS, ils doivent désormais y être comptabilisés à leur valeur de marché.

Leasinvest Real Estate a choisi d'appliquer la comptabilité de couverture (hedge accounting). Pour ces produits financiers dérivés considérés selon les critères IAS/IFRS comme une couverture efficace, les variations de la valeur de marché sont directement comptabilisées dans les fonds propres sous une rubrique spécialement prévue pour les instruments de couverture. Les variations d'instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux critères du test d'efficacité des normes IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » sont à imputer au compte de résultats.

Vu le choix laissé en matière d'application prospective des IAS 32 et 39, ceci n'a pas d'impact sur le bilan d'ouverture. L'impact sur nos fonds propres au 1er juillet 2005 s'élève à moins € 1,3 millions.

2. PROVISIONS POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATION

Les provisions pour travaux d'entretien et de rénovation comptabilisées au bilan selon les normes comptables belges ne répondent pas aux critères prévus en la matière par les normes IFRS. Elles doivent maintenant être intégralement enregistrées dans les fonds propres.

Impact sur les fonds propres au 1er juillet 2004 : € 2,8 millions

Impact sur les fonds propres au 1er juillet 2005 : nul

Impact sur le résultat au 30 juin 2005 : moins € 2,8 millions

3. DIVIDENDES

Les normes comptables belges prévoient la comptabilisation du dividende à la date de clôture de l'exercice sous la rubrique « Autres dettes » du passif. Selon les normes IFRS, le dividende est maintenu dans les fonds propres jusqu'à la date de son approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

Impact sur les fonds propres au 1er juillet 2004 : € 10,6 millions

Impact sur les fonds propres au 1er juillet 2005 : € 11,3 millions

Impact sur le résultat au 30 juin 2005 : nul

4. GRATUITÉS LOCATIVES ET AVANTAGES DIVERS

Selon les normes IAS/IFRS, les gratuités locatives (jouissance gratuite des locaux consentie aux locataires) ainsi que tous les avantages et incentives (par exemple services de navettes gratuites, installation de cloisons aux frais du propriétaire) seront répartis sur la période allant de la signature du contrat de location à la première échéance possible de résiliation par le locataire. Jusqu'ici, les réductions sur les loyers n'étaient réparties que sur leur période d'application (et non sur la durée totale du contrat de location, jusqu'à la première échéance) et les avantages consentis étaient immédiatement imputés aux résultats au moment de leur attribution.

L'éventuel impact de l'application des normes IAS/IFRS sur le bilan et le compte de résultats est actuellement en préparation et fait partie des sujets du groupe de travail Sicafi.

5. ÉVALUATION DE L'IMMOBILIER

Le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate doit être comptabilisé à sa « juste valeur », selon les normes IAS/IFRS. Il convient néanmoins de noter que l'application du concept de « juste valeur » n'est pas encore très claire.

Leasinvest Real Estate tient compte des frais de transfert (évaluation « acte en mains ») pour l'évaluation de son portefeuille immobilier.

AFFECTATION DU RÉSULTAT – 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 fonds 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 ordinaire 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'AR 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 actions⁽⁵⁾.

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.

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, aucune activité particulière n'a été réalisée dans le domaine de la recherche et du développement, ni par la société, ni par les sociétés qui appartiennent au rayon de consolidation de la société.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Leasinvest Real Estate évalue sa participation dans ses comptes annuels statutaires à la valeur d'acquisition (par exemple la participation dans Square de Meeûs 5-6 SA). Les créances commerciales sont évaluées à leur valeur nominale, après déduction des moins-values pour créances douteuses ou créances irrécouvrables. Pour les comptes consolidés, Leasinvest Real Estate dispose d'un placement à court terme évalué à sa valeur de marché. Les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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.

Il n'existe pas de risques liés aux taux de change pour Leasinvest Real Estate. Les seules couvertures détenues par Leasinvest Real Estate sont des couvertures de risque de taux.

La stratégie de couverture est élaborée pour préserver 80 à 90 % des dettes financières contre les risques liés aux taux d'intérêt. Le financement de l'endettement de Leasinvest Real Estate étant basé sur un taux d'intérêt variable, les risques liés aux taux d'intérêt sont couverts par des instruments financiers tels que des collars spot & forward et des interest rate swaps. Les échéances des couvertures de risque de taux s'échelonnent entre 2008 et 2011. Les taux d'intérêt fixes se situent entre 3,15 % et 4,00 %, hors marge de crédit. Au cours de l'exercice 2004/2005, nous avons profité du faible niveau des taux d'intérêt pour prendre deux collars et vendre deux interest rate swaps achetés auparavant.

DÉCHARGE AUX ADMINISTRATEURS ET AU COMMISSAIRE

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge au gérant statutaire et au commissaire pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice clôturé le 30/06/05.

Fait à Anvers le 18 août 2005.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur Délégué

Baron Bertrand
Président



AXXES BUSINESS PARK, GAND



RAPPORT IMMOBILIER



MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ⁽¹⁾

MARCHÉ D'INVESTISSEMENT BUREAUX

Le rythme d'investissement élevé qui règne en Belgique depuis deux ans s'est maintenu en 2004.

Le volume d'investissements, qui s'élève à quelque € 2,2 milliards, dépasse à nouveau celui de 2003. La demande en projets d'investissements est toujours largement supérieure à l'offre, ce qui pousse désormais les investisseurs à envisager également l'achat de biens situés en dehors du quartier Léopold.

Bien que le volume des investissements de € 400 millions, semble fléchir au premier semestre 2005, les spécialistes du marché annoncent clairement un nouveau rebond important en 2005.

Il est à noter l'arrivée d'investisseurs immobiliers irlandais qui ont réalisé un certain nombre de transactions importantes dans le centre de Bruxelles. Au premier semestre 2004, un quart des investissements a été financé par des fonds irlandais, contre 15 % par des investisseurs allemands et 15 % par des investisseurs belges.

D'autre part, la demande continue exerce une pression sur les rendements moyens ; les rendements de départ ont baissé de 25 points de base (0,25 %) au premier semestre 2004. Cette baisse ne se poursuit pas seulement dans le haut de gamme mais également dans les autres segments immobiliers, ce qui s'explique en grande partie par la correction des loyers par rapport à la situation réelle du marché, qui a entraîné la disparition des primes de risques incluses dans les rendements. Les meilleurs produits d'investissements sont vendus à moins de 6 %, notamment les contrats à long terme (plus de 15 ans), qui rapportent autour de 5,5 %.

MARCHÉ LOCATIF BUREAUX

BRUXELLES

L'État et les institutions européennes ayant signé moins de baux de locations pour des grandes surfaces, le total des nouvelles surfaces louées a baissé de 30 % en 2004 par rapport à 2003, passant de 725.000 m² à 450.000 m².

Ce résultat correspond néanmoins aux chiffres moyens de ces cinq dernières années. L'occupation de bureaux est liée directement à la reprise économique marquée en 2004 encore d'attente.

Il convient néanmoins de noter que la location des surfaces de moins de 10.000 m² a enregistré une hausse de 6 %, ce qui prouve l'existence d'une reprise prudente. Cette augmentation s'enregistre principalement dans la zone décentralisée où les loyers plus faibles que dans le centre-ville attirent les entreprises. Cette zone a enregistré en conséquence une hausse de 30 %.

¹ Sources: Expertise, Research CBRE, King Sturge Brussels Report 2005, Jones Lang LaSalle Industrial Report 2004, Snapshots Q3-Q4 2004 & Q1-Q2 2005 de Cushman & Wakefield.

La zone du Ring autour de Bruxelles a enregistré plus de locations que l'année dernière, bien que l'offre d'immeubles vides reste préoccupante. Un point positif : le développement et le démarrage de nouveaux projets se sont un peu ralentis, ce qui permettra à ces zones de reprendre leur souffle.

Le taux moyen de vacance immobilière à Bruxelles augmente à 11 %, surtout dans le Central Business District et à cause de l'achèvement de quelques grands projets. Au premier semestre 2005, 90.000 m² de nouveaux bureaux ont été livrés, dont la moitié à des fins spéculatives. Fin 2004, 640.000 m² devraient être en construction sur l'ensemble du marché, auxquels devraient s'ajouter 480.000 m² de projets concrets, ce qui représente 10 % du marché.

Suite aux taux de vacance élevés, les loyers moyens ont de nouveau baissé en 2004, la plupart des investisseurs immobiliers pratiquant des politiques locatives agressives par le biais de participations à l'aménagement et de périodes de gratuités locatives.

Au premier semestre 2005, le take-up a de nouveau légèrement augmenté, principalement à cause de la signature de quelques contrats de location avec les institutions européennes et l'État.

ANVERS

En 2004, Anvers totalisait 58.000 m² de bureaux nouvellement loués (moins qu'en 2003), sans compter les locations à la Ville d'Anvers (21.000 m²) et à Alcatel (37.000 m²). Malines a enregistré 30.000 m² de take-up, chiffre principalement lié aux 11.500 m² loués par le ministère des Finances, ce qui a maintenu les nouvelles locations au niveau de 2003.

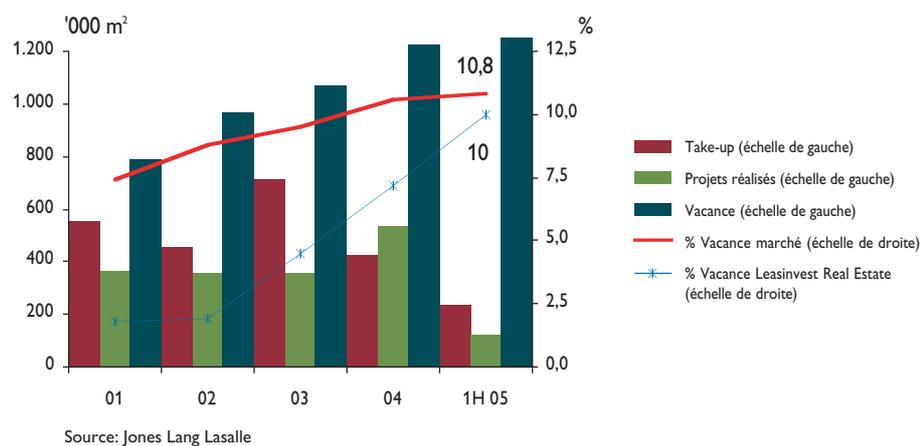
Le taux de vacance se maintient autour des 8,5 %.

GAND

En 2004, Gand comptait en moyenne 37.000 m² de nouvelles locations, sans compter les 31.000 m² loués dans le quartier Zuiderpoort par le ministère des Finances. Le démarrage de nouveaux projets a été quelque peu freiné par les incertitudes sur le climat économique.

LEASINVEST REAL ESTATE ENVERS LE MARCHÉ

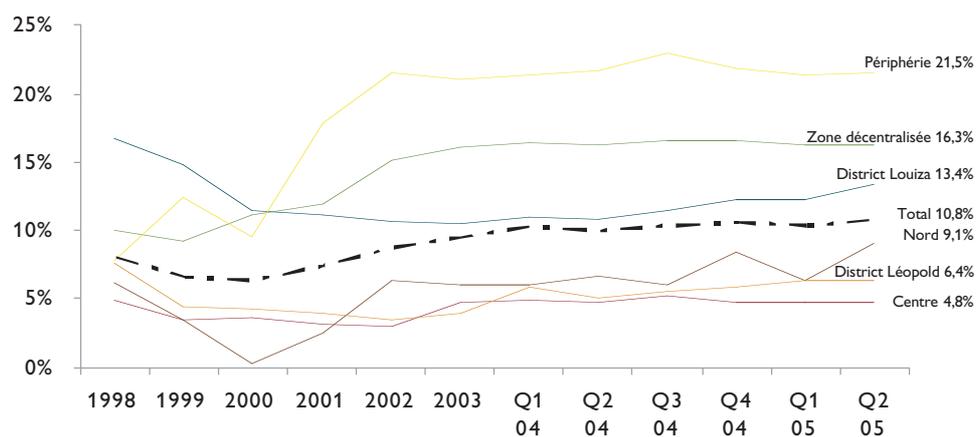
MARCHÉ LOCATIF DES IMMEUBLES DE BUREAUX À BRUXELLES



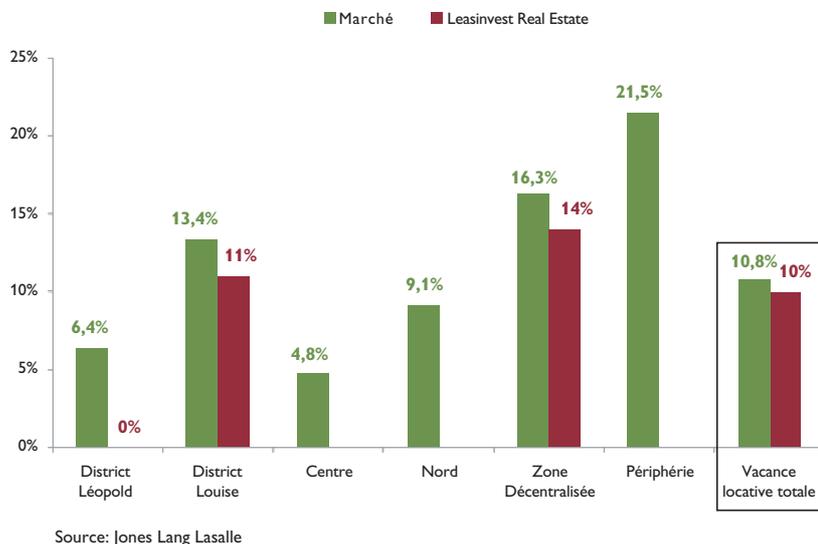
Le graphique ci-dessus démontre clairement que le taux d'occupation de Leasinvest Real Estate a toujours été meilleur que celui du marché total des bureaux à Bruxelles, malgré les circonstances locatives difficiles.

Leasinvest Real Estate n'a pas d'immeubles de bureaux dans le centre, le Nord et la périphérie de Bruxelles.

IMMEUBLES DE BUREAUX À BRUXELLES – VACANCE PAR RÉGION

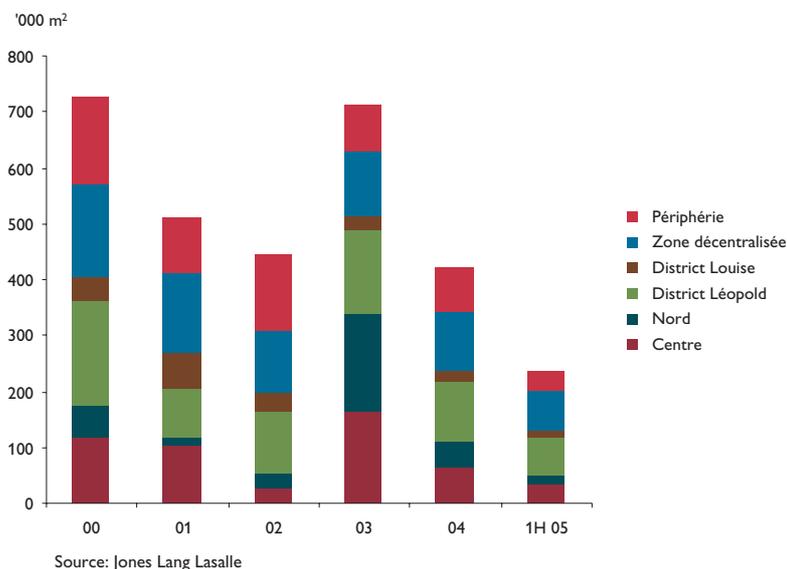


Le taux de vacance reste, depuis 2001, le plus élevé dans la périphérie, suivi par la zone décentralisée. A la fin du premier semestre de 2005, le taux de vacance total du marché de bureaux à Bruxelles s'élevait à 10,8%.



Le graphique ci-dessus indique que Leasinvest Real Estate obtient de meilleurs résultats que le marché pour le premier semestre de 2005, dans chaque segment où elle est présente.

IMMEUBLES DE BUREAUX À BRUXELLES – TAKE-UP PAR RÉGION



L'année la plus importante en take-up pour le marché de bureaux à Bruxelles reste sans doute l'année 2003. Les 2 dernières années il est clairement visible que la majorité du take-up se situe dans le Quartier Léopold et la zone décentralisée. Dans ces deux zones Leasinvest Real Estate présente de très beaux résultats, suite aux acquisitions d'immeubles entièrement loués dans le Quartier Léopold: Montoyer 63 et Square de Meeûs 5-6 et la location entière de l'immeuble Extensa Square I à Evere.

ROUTE DE LENNIK 451, ANDERLECHT



PORTEFEUILLE IMMOBILIER

**Axxes Business Park /
Guldensporenpark 22-40,
9820 Merelbeke**

Parc d'entreprises dans un nouvel emplacement le long de l'E40, composé de 7 nouveaux immeubles

Année de construction 2000/01
Superficie locative 23.447 m²



**Delta Business Park, Kontichsesteenweg /
Technologiepark Satenrozen,
Satenrozen 1A bus 1, 2550 Kontich**

Parc d'entreprises dans un nouveau parc où Leasinvest Real Estate est propriétaire d'un immeuble de bureaux

Année de construction 2000
Superficie locative 1.792 m²



**Riverside Business Park
Boulevard International 55, 1070 Anderlecht**

Parc d'entreprises dans un cadre de verdure composé de 12 immeubles dont 9 immeubles de bureaux et 3 unités semi-industrielles

Année de construction 1992/96 – rénovation partielle en 2005
Superficie locative 26.931 m²



**Route de Lennik 451,
1070 Anderlecht**

Nouvel immeuble de bureaux dans le Parc Scientifique Erasme à Anderlecht

Année de construction 2002
Superficie locative 15.132 m²



**Avenue Louise 250,
1000 Bruxelles**

Prestigieux immeuble de bureaux de 12 étages

Année de construction 1975/76, 4 des 12 étages ont été entièrement rénovés depuis fin 2000
Superficie locative 11.225 m²



**Avenue Louise 66,
1000 Bruxelles**

Complexe de bureaux en face de l'hôtel Conrad composé de 2 immeubles communicants et d'un rez-de-chaussée commercial

Année de construction 1974/75, transformé en 1987, 6 étages rénovés en 2001
Superficie locative 3.592 m²



Prins Boudewijnlaan 7, 2550 Kontich

Centre de distribution

Année de construction 1989, expansion en 2000

Superficie locative 27.589 m²**Schranshoevebaan 18, 2160 Wommelgem**

Immeuble de bureaux isolé avec entrepôt à Wommelgem

Année de construction 1993

Superficie locative 2.394 m²**Vierwinden Business Park / Leuvensesteenweg 532, 1930 Zaventem**

Parc d'entreprises semi-industriel

Année de construction 1973, rénové en 1994 et 1998

Superficie locative 13.623 m²**Brixton Business Park / Brixtonlaan 1-30, 1930 Zaventem**

Parc d'entreprises situé le long de l'E40, composé de 6 immeubles semi-industriels et d'une grande surface de retail

Année de construction 1975/88, rénovations effectuées en fonction des nouveaux locataires

Superficie locative 36.042 m²**Extensa Square / Kolonel Bourgstraat 149, 153-155, 1140 Evere**

Prestigieux complexe de bureaux composé de 3 immeubles dont 2 appartiennent à Leasinvest Real Estate

Année de construction 1991 (I) / 1996 (II)
Superficie locative 12.218 m²**rue Montoyer 63, 1000 Bruxelles**

Immeuble de bureaux - excellente localisation

Année de construction 1974, partiellement rénové en 2003

Superficie locative 6.684 m²**Square de Meeûs 5-6, 1000 Bruxelles⁽²⁾**

Immeuble de bureaux très bien situé

Année de construction 1974, rénové en différentes phases (période 1996-2002)

Superficie locative 5.971 m²

2 Ceci tient compte de 100% de l'immeuble Square de Meeûs 5-6 suite à la consolidation intégrale de cette société. Leasinvest Real Estate ne possède qu'une participation de 50% + 1 dans cette société.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	Valeur de placement (€ mio)	Part du portefeuille (%)	Loyers contractuels (€ mio/an)	Valeur locative estimée (€ mio/an)	Rendement (%)	Rendement estimé (%)	Taux d'occupation ³⁾ (%)
BUREAUX							
Square de Meeûs 5-6	15,59	5,66	1,15	1,14	7,35	7,00	100,00
Rue Montoyer 63	23,80	8,64	1,60	1,55	6,74	6,55	100,00
Avenue Louise 250	24,32	8,83	1,78	1,75	7,33	7,25	91,54
Avenue Louise 66	5,82	2,11	0,40	0,47	6,91	8,05	77,67
Riverside Business Park - Phase I, III + IV	39,85	14,47	2,15	3,10	5,39	7,40	69,50
Extensa Square	25,70	9,33	2,09	1,91	8,13	7,35	100,00
Route de Lennik, Anderlecht	28,73	10,43	2,10	2,05	7,31	7,50 ⁴⁾	100,00
TOTAL BUREAUX BRUXELLES	163,81	59,47	11,27	11,97	6,88	7,26	89,64
Delta Business Park	2,37	0,86	0,18	0,20	7,54	8,40	81,48
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2,51	0,91	0,23	0,20	9,01	8,50	100,00
TOTAL BUREAUX ANVERS	4,88	1,77	0,40	0,40	8,30	8,45	90,84
Axxes 51-003 Business Park	38,63	14,02	3,16	3,05	8,17	7,90	95,84
TOTAL BUREAUX GAND	38,63	14,02	3,16	3,05	8,17	7,90	95,84
TOTAL BUREAUX	207,32	75,26	14,83	15,42	7,16	7,42	90,90
LOGISTIQUE							
Prins Boudewijnlaan 7	16,89	6,13	1,53	1,35	9,09	8,50	100,00
TOTAL LOGISTIQUE	16,89	6,13	1,53	1,35	9,09	8,50	100,00
INDUSTRIEL							
Riverside Business Park - Phase II	5,57	2,02	0,46	0,45	8,34	8,00	99,75
Brixton Business Park	17,30	6,28	1,21	1,50	7,00	8,38	71,95
Vierwinden Business Park	9,97	3,62	0,80	0,84	8,04	8,44	89,91
TOTAL INDUSTRIEL	32,84	11,92	2,48	2,79	7,54	8,34	81,86
RETAIL							
Brixton Business Park - Unit 4/5/6	18,41	6,68	0,83	2,02	4,52	7,25	100,00
TOTAL RETAIL	18,41	6,68	0,83	2,02	4,52	7,25	100,00
TOTAL GENERAL	275,46	100,00	19,68	21,59	7,14⁵⁾	7,59	91,15⁶⁾

VALEUR ASSURÉE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(€ mio)	Bureaux	Logistique	Industriel	Retail	Total
Valeur assurée	141,23 ⁶⁾	12,52	25,61	8,44	187,80

3 Taux d'occupation: définition p 89.

4 Rendement sans leasing: concernant cet immeuble un leasing immobilier a été conclu avec l'Oréal Belgilux.

5 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.

6 Hors rue Montoyer 63 et Route de Lennik 451, assurés par les locataires.

RAPPORT D'EXPERTISE ⁽⁷⁾

ACTUALISATION AU 30 JUIN 2005 DE L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA

RAPPORT DE CUSHMAN & WAKEFIELD HEALEY & BAKER

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur d'investissement du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2005.

Nos estimations ont été faites sur base des informations que vous nous avez fournies et que nous considérons comme exactes.

Notre méthode d'évaluation consiste en la capitalisation des valeurs locatives estimées. Ensuite, nous corrigeons les valeurs ainsi obtenues en actualisant la différence entre les loyers actuels et les loyers de marché, sur une période dont l'échéance est la prochaine rupture possible du bail.

Nos valeurs reposent également sur les points de comparaison disponibles à la date d'évaluation et tiennent compte des conditions de marché actuelles.

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur les points suivants :

1. Le portefeuille comprend des parcs d'affaires, des bureaux et des bâtiments semi-industriels ou centres de distribution, situés à Bruxelles, Zaventem, Anvers et Gand (Merelbeke).
2. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille s'élève à 91%.
3. La moyenne des loyers actuels (+ les loyers de marché sur le vide locatif) est supérieure de 0,02 % au loyer de marché.

Nous avons déterminé la valeur d'investissement (acte en mains) de l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 30 juin 2005, à € 275.460.000 (deux cent septante-cinq millions quatre cent soixante mille euros). Ces valeurs incluent la partie du portefeuille évaluée par la société Winssinger & Associés.

Sur cette base, le rendement initial immédiat est de 6,74 %.

Cushman & Wakefield
Healey & Baker

⁷ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Healey & Baker et Winssinger & Associés.

APERÇU DES TRANSACTIONS LOCATIVES

TOP 10 DES LOCATAIRES

1. L'Oréal Belgilux
2. Redevco Retail Belgium
3. Parlement Européen
4. Federal Mogul
5. Mission Japonaise
6. Mobistar
7. Electrabel Réseaux Flandre
8. Nashuatec
9. Agoria
10. ING Lease Belgium SA

MODIFICATION DES BAUX

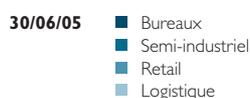
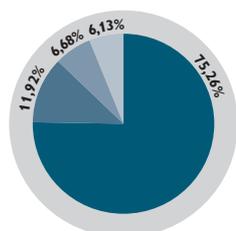
35 NOUVEAUX LOCATAIRES OU PROLONGATIONS AU COURS DE L'ANNÉE

	Nouveaux (m ²)	Résiliations (m ²)	Prolongations (m ²)	Nombre de contrats
BRUXELLES				
Central Business District				
Avenue Louise 66	733		251	4
Avenue Louise 250			1.926	1
Zone décentralisée				
Extensa Square	7.600	7.600		2
Riverside Business Park	3.206	4.133	3.093	7
Périphérie				
Vierwinden Business Park	185		7.076	3
Brixton Business Park	432		5.336	6
ANVERS				
Prins Boudewijnlaan			27.102	1
GAND				
Axxes Business Park	3.058	237	3.613	11
TOTAL	15.214	11.970	48.397	35

Grâce à notre approche commerciale dynamique, 35 nouveaux baux et/ou prolongations ont été conclus. Par conséquent, le taux d'occupation n'a baissé que de 94,13% au 30/06/04 à 91,15% au 30/06/05, malgré la situation de marché difficile (voir p 54).

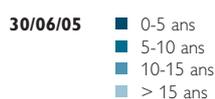
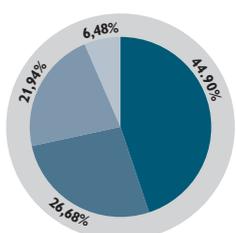
ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ⁽⁸⁾

TYPE D'IMMEUBLES



La plus grande partie du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate se compose d'immeubles de bureaux, soit 75,26%, suivi des immeubles semi-industriels (11,92%), le retail (6,68%) et les immeubles logistiques (6,13%). La partie retail se trouve principalement dans le Brixton Business Park à Zaventem. L'immeuble logistique est le centre de distribution situé Prins Boudewijnlaan à Kontich.

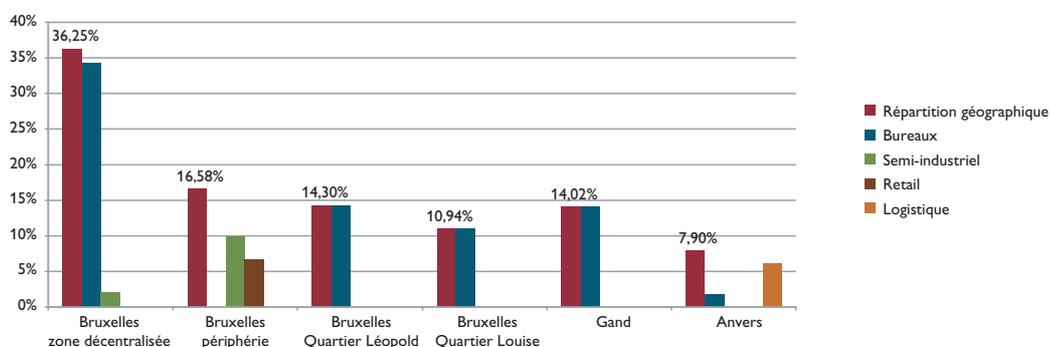
AGE MOYEN



En termes d'âge moyen le portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate est relativement jeune. 71,58% des immeubles ont moins de 10 années (comparé au 81,06% au 30/06/04), dont 44,90% même moins de 5 ans.

Par rapport à l'exercice précédent (30/06/04) la partie des immeubles de moins de 5 ans a augmenté de 28,38% à 44,90% suite à l'acquisition d'immeubles entièrement rénovés.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE – TYPE D'IMMEUBLES



À la fin de l'exercice, Bruxelles représentait 78,07% des investissements, contre 75,41% au cours de l'exercice précédent, suite aux acquisitions de l'exercice passé, soit Montoyer 63 et Square de Meeûs 5-6, nettement plus important que le désinvestissement de la rue de Trèves.

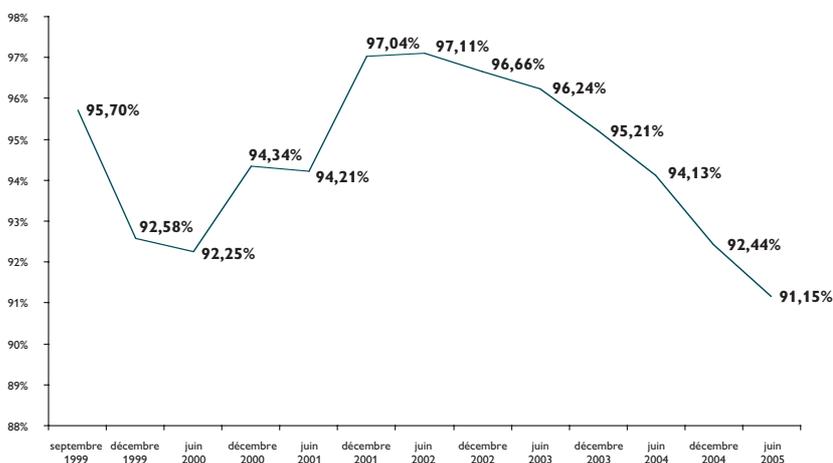
⁸ Compte tenu de 100% de Square de Meeûs 5-6 SA.

La situation à Gand est restée quasiment stable : 14,02%. La partie dans la région anversoise a diminué progressivement suite à la vente de l'immeuble Kontichsesteenweg 38A. Fin 2003 la région anversoise représentait encore 11,45% par rapport au 7,90% au 30/06/05.

La zone décentralisée, également la plus grande, se compose principalement de bureaux avec une partie limitée de semi-industriel. Les régions de Gand (Axxes Business Park), le Quartier Leopold (Montoyer 63 et Square de Meeûs 5-6) et le Quartier Louise se composent exclusivement d'immeubles de bureaux.

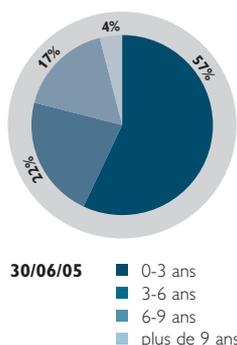
Les immeubles semi-industriels et l'immeuble logisitique se trouvent principalement dans la périphérie bruxelloise et à Anvers. La partie retail se trouve également dans cette périphérie bruxelloise (Brixton Business Park à Zaventem).

TAUX D'OCCUPATION⁽⁹⁾



Le taux d'occupation a enregistré une forte croissance continue à partir de l'exercice 30/06/00, de 92,25% au 30/06/00 jusque 97,11% au 30/06/02. Les acquisitions d'immeubles entièrement loués et d'importants investissements de rénovation, en général, sont à l'origine de cette évolution positive. A cause du marché locatif plus difficile le taux d'occupation a, depuis lors, lentement reculé. Le taux d'occupation a diminué de 94,13% à 91,15% au cours du dernier exercice.

DURÉE RÉSIDUELLE ET REVENUS LOCATIFS ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT



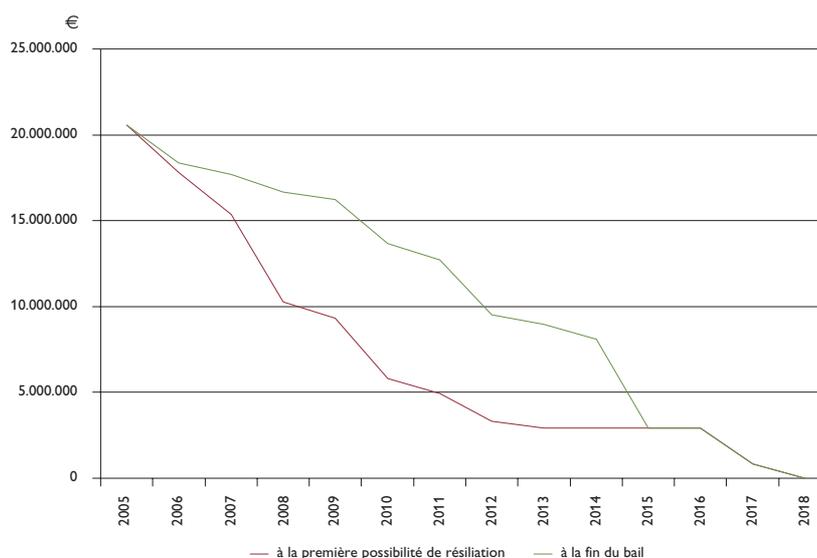
Le graphique a été établi sur la base de la première possibilité de résiliation des contrats locatifs actuels ainsi que sur base de la valeur locative contractuelle.

La partie des contrats qui pourra échoir endéans les 3 ans a diminué de 59% au 30/06/04 à 57% au 30/06/05, ce qui prouve qu'une approche commerciale pro-active maintient la durée résiduelle des contrats locatifs à niveau.

9 Taux d'occupation: définition p 89.

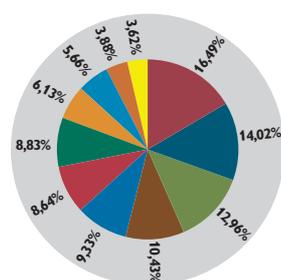
La stratégie vise à entamer les négociations de renouvellement avec les locataires au moins un an et demi avant l'échéance du contrat.

Suite à la vente des canons emphytéotiques de 27 ans (rue de Trèves 74, Comité des Régions), la partie des contrats d'une durée supérieure à 9 ans a diminué de 13% à 4%.



Le graphique ci-joint indique les revenus locatifs du portefeuille existant, garantis d'une part jusqu'à la première possibilité de résiliation, et d'autre part jusqu'à la fin du bail.

RÉPARTITION DE LA VALEUR DE PLACEMENT PAR SITE



30/06/05

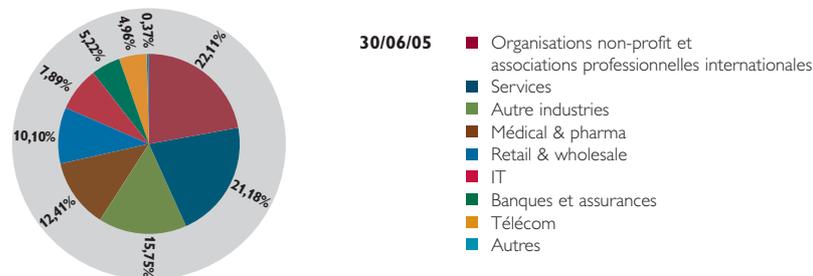
- Riverside Business Park
- Axxes Business Park
- Brixton Business Park
- Route de Lennik, Anderlecht
- Extensa Square
- Montoyer 63
- Avenue Louise 250
- Prins Boudewijnlaan 7
- Square de Meeûs 5-6
- Autres immeubles avec une part de < 2,5% (*)
- Vierwinden Business Park

* Delta Business Park, Schranshoevebaan et Avenue Louise 66

Le top 3 des investissements selon la valeur de placement au 30/06/05 se compose du Riverside Business Park à Anderlecht, l'Axxes Business Park à Merelbeke (Gand) et le Brixton Business Park à Zaventem. Ensemble, ces immeubles représentent 43,48% du portefeuille.

Les changements les plus importants de cet exercice concernent les acquisitions de Montoyer 63 et Square de Meeûs 5-6, ainsi que la vente des canons emphytéotiques pour l'immeuble rue de Trèves. La stratégie de désinvestissement d'immeubles moins importants et plus anciens, a continué au cours de cet exercice. Par conséquent, la partie des immeubles avec une part de < 2,5% a encore diminué de 7,51% à la fin de l'exercice 2003, à 4,90% au 30/06/04 jusque 3,88% au 30/06/05.

TYPE DE LOCATAIRES



La composition du portefeuille de Leasinvest Real Estate a subi d'importantes modifications par rapport à l'exercice précédent, en fonction de la répartition des revenus locatifs par domaine d'activité.

Les deux segments principaux sont les organisations non-profit et les associations professionnelles internationales, qui représentent 22,11% vis-à-vis de 8,90% l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement la conséquence des acquisitions de Montoyer 63 et Square de Meeûs 5-6. Le secteur des services reste une partie importante du portefeuille (21,18%).

Les locataires actifs dans le secteur télécom représentaient encore 13,70% du portefeuille au 30/06/04; au 30/06/05 ce secteur a reculé jusqu'à 4,96%.

GESTION TECHNIQUE DES IMMEUBLES

La gestion immobilière de Leasinvest Real Estate est confiée à Bopro Real Estate Services SPRL. Le contrat de gestion expire le 31 décembre 2005. Ensuite, le mandat de gestion peut être révoqué à compter du 1^{er} janvier de chaque année, moyennant un délai de préavis de six mois. La gestion immobilière ordinaire comprend des activités administratives, financières et techniques. Aussi longtemps que le contrat de gestion est en cours, le gestionnaire peut être chargé des tâches de project management.

La gestion administrative et financière comprend :

- Contrôler le respect des baux et des règlements d'ordre intérieur.
- La mise à jour des états locatifs.
- Calculer, demander et assurer le suivi du paiement des loyers dus et de la contribution de chaque locataire aux charges communes, au précompte immobilier et aux primes d'assurance et l'établissement du décompte final annuel en matière de loyers et de charges locatives, le cas échéant faire appel aux garanties locatives constituées.
- Calculer les garanties locatives et veiller à leur constitution et leur actualisation.
- Gérer les éventuels arriérés de loyers et de charges locatives.
- Assurer le suivi et la rédaction des états de lieux au début et à la fin des baux ; engager des poursuites contre le locataire ou le responsable concernant les éventuels dommages locatifs.
- Gérer le portefeuille d'assurances.

La gestion technique implique :

- Inspection régulière des immeubles en vue du maintien de leur bon état locatif.
- Entretien des parties communes et des installations techniques.
- Prise de mesures conservatoires nécessaires.
- Règlement des sinistres avec les compagnies d'assurances.

Bopro Real Estate Services est rémunérée pour ses prestations normales sur la base d'un pourcentage des revenus locatifs des immeubles gérés, soit 3% (hors 21% TVA). Pour les espaces non loués, une indemnité de gestion de 1,5% hors 21% TVA est accordée. Cette rémunération est comprise dans les charges locatives imputées aux locataires. Les prestations et/ou services supplémentaires (p.e. facility management en cas de déménagement) qui ne sont pas compris dans la gestion normale pourront, le cas échéant, être imputés par le gestionnaire immobilier sur la base des barèmes prévus par l'Institut professionnel.

Au cours de l'exercice précédent Leasinvest Real Estate a payé un montant de € 57.360,33 à Bopro Real Estate Services.

Bopro Real Estate Services SPRL (numéro d'entreprise BE 0455.502.892, société de droit belge) est gérée par ses deux gérants, Peter Garré et Philip Borremans et est une filiale à 100% de Bopro SA. Bopro Real Estate Services SPRL n'est pas soumise à la supervision d'une instance officielle.

La société est active en gestion immobilière depuis sa fondation, le 21/06/95.

Le siège social est situé à Zandvoortstraat C27/20, 2800 Malines.

ETATS FINANCIERS



COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS ⁽¹⁾

RAYON DE CONSOLIDATION

La société ci-dessous, contrôlée par Leasinvest Real Estate, est intégralement reprise dans la consolidation.

Nom et adresse du siège social de la filiale	Méthode appliquée	Part du capital (en %)
Square de Meeûs 5-6 SA, Avenue de Tervueren 72 - 1040 Brussel, BE 866.486.251	Intégrale	50,07%

BILAN

(x € 1.000)	consolidé 30/6/2005	statutaire 30/6/2004	consolidé 30/6/2003
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISÉS	20/28	276.211	266.079
III. Immobilisations corporelles	22/27	275.532	266.079
A. Terrains et constructions	22	275.460	266.079
B. Installations, machines et équipement	23	67	
C. Mobilier & matériel roulant	24	5	
IV. Immobilisations financières	28	679	673
C. Autres immobilisations financières	285/8	679	673
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	5.665	8.972
V. Créances à plus d'un an	29	190	131
B. Autres créances	291	190	131
VII. Créances à un an maximum	40/41	2.812	3.501
A. Créances commerciales	40	2.356	3.369
B. Autres créances	41	456	132
VIII. Placements de trésorerie	50/53	1.817	179
B. Autres placements	51/53	1.817	179
IX. Valeurs disponibles	54/58	169	5.021
X. Comptes de régularisation	490/1	677	140
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	281.876	275.051
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	176.766	151.287
I. Capital	10	35.729	31.123
A. Capital souscrit	100	35.729	31.123
II. Primes d'émission	11	31.280	12.065
IV. Réserves	13	109.757	108.099
V. Bénéfice reporté	140		3.989
INTÉRÊTS DE TIERS		8.160	
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16		4.173
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5		4.173
DETTES	17/49	96.950	119.591
VIII. Dettes à plus d'un an	17	29.800	41.550
A. Dettes financières	170/4	29.800	41.550
IX. Dettes à un an maximum	42/48	61.060	114.078
B. Dettes financières	43	42.697	98.180
1. Etablissements de crédit	430/8	300	16.574
2. Autres emprunts	439	42.397	81.606
C. Dettes commerciales	44	4.054	3.207
D. Acomptes reçus sur commandes	46		57
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1.439	158
F. Autres dettes	47/48	12.870	12.476
X. Comptes de régularisation	492/3	6.090	5.513
TOTAL DU PASSIF	10/49	281.876	275.051

1 Les brochures annuelles, qui comprennent les comptes annuels statutaires et consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2002/2003 et 2003/2004 et les rapports semestriels, y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2002/2003, 2003/2004 et 2004/2005, peuvent être consultés sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com - investisseurs – rapports financiers). La brochure annuelle concernant l'exercice 2004/2005 peut également être consultée sur le site web d'Euronext (www.euronext.com).

COMPTE DE RÉSULTATS

(x € 1.000)		consolidé 30/6/2005	statutaire 30/6/2004	consolidé 30/6/2003
A. RÉSULTATS OPÉRATIONNELS				
I. Produits d'exploitation	70/74	22.942	22.689	23.954
A. Chiffre d'affaires	70	19.760	20.399	20.872
C. Autres produits d'exploitation	74	3.182	2.290	3.082
II. Charges d'exploitation (-)	60/64	-5.835	-7.262	-7.007
A. Services et biens divers	61	-5.529	-3.691	-2.797
C. Amortissements	630	-22		
D. Réductions de valeur sur créances commerciales	634	-18	-184	-37
E. Provisions pour risques et charges	635/7	2.838	-1.031	-1.439
F. Autres charges d'exploitation	640/8	-3.104	-2.356	-2.734
III. Résultat d'exploitation	70/64	17.107	15.427	16.947
IV. Produits financiers	75	1.825	1.384	1.364
A. Produits des immobilisations financières	750	7	20	
B. Produits des actifs circulants	751	125	105	84
C. Autres produits financiers	752/9	1.693	1.259	1.280
V. Charges financières (-)	65	-6.568	-5.117	-5.427
A. Charges des dettes	650	-2.739	-2.629	-3.577
B. Moins-values sur d'autres actifs circulants que ceux visés sub. II.D.	651		-36	
C. Autres charges financières	652/9	-3.829	-2.452	-1.850
VI. Impôts	67/77	304	-209	-142
A. Impôts	670/3	-430	-263	-142
B. Régularisation d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	734	54	
VII. Bénéfice opérationnel		12.668	11.485	12.742
B. RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE				
VIII. Plus- ou moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille (par rapport à la valeur d'acquisition) (+) (-)		5.847	-140	109
A. Biens immobiliers				
Plus-values		9.431		109
Moins-values		-3.584	-140	
VIIIbis. Extourne des variations historiques de valeurs préalablement comptabilisées sur éléments réalisés				-84
Plus-values – prélèvements sur réserves indisponibles (-)				-84
IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille		-2.516	-3.000	-2.702
A. Biens immobiliers en portefeuille à la fin de l'année		2.205	-2.793	-2.702
Plus-values		6.875	5.496	2.548
Moins-values		-4.670	-8.289	-5.250
C. Extourne des variations historiques de valeurs préalablement comptabilisées sur éléments réalisés pendant l'année ⁽²⁾		-4.721	-207	
Plus-values - prélèvements sur réserves indisponibles (-)		-4.721	-315	
Moins-values – transfert aux réserves indisponibles (+)			108	
XI. Bénéfice sur portefeuille		3.331		
Perte sur portefeuille (-)			-3.140	-2.677
C. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS				
XII. Produits exceptionnels				7
B. Autres produits exceptionnels	764/9			7
XIV. Bénéfice exceptionnel				7
Perte exceptionnelle (-)				
D. RÉSULTAT À AFFECTER				
XV. Bénéfice de l'exercice		15.999	8.345	10.072
A. Part de tiers		670		
B. Part du groupe		15.329		

COMMENTAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS (montants en € 1.000)

IX. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	1. Terrains et constructions	2. Installations, machines et équipement	3. Mobilier et matériel roulant
A. VALEUR D'ACQUISITION			
Au terme de l'exercice précédent	124.373		
Mutations de l'exercice :			
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	40.855	88	6
- Transferts et mises hors service (-)	-18.103		
Au terme de l'exercice	147.126	88	6
B. PLUS-VALUES			
Au terme de l'exercice précédent	133.115		
Mutations de l'exercice :			
- Comptabilisées	2.205		
- Actées (-)	-6.985		
Au terme de l'exercice	128.334		
C. AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEUR			
Au terme de l'exercice précédent			
Mutations de l'exercice :			
- Comptabilisées		-21	-1
Au terme de l'exercice		-21	-1
D. VALEUR NETTE COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	275.460	67	5

X. ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Autres entreprises
2. CRÉANCES	
VALEUR NETTE COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	
Mutations de l'exercice :	
- Additions	679
VALEUR NETTE COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	679

XI. ETAT DES RÉSERVES CONSOLIDÉES

Réserves consolidées au terme de l'exercice précédent (+) (-)	105.756
Mutations de l'exercice :	
- Part du groupe du résultat consolidé (+) (-)	15.329
- Dividende Leasinvest Real Estate SCA à distribuer	-11.328
Réserves consolidées au terme de l'exercice (+) (-)	109.757

XIII. ETAT DES DETTES

	Plus d'un an mais 5 ans au maximum
A. Ventilation des dettes ayant une durée initiale de plus d'un an, selon leurs durée résiduelle	
Dettes financières	
4. Etablissements de crédit	29.800
TOTAL	29.800

XIV. RÉSULTATS

	30/6/2005
A. CHIFFRE D'AFFAIRES NET	
2. Chiffre d'affaires total du groupe en Belgique	22.942

D. IMPÔTS

Leasinvest Real Estate applique depuis le 1/7/1999 le régime fiscal propre à la sicafi de droit belge, sur base duquel l'impôt des sociétés est uniquement applicable sur les dépenses non-admises et éventuellement, sur les avantages anormaux et bénévoles. Les loyers perçus et les plus-values réalisées en sont exclus.

La filiale de Leasinvest Real Estate reste soumise au régime normal de l'impôt des sociétés.

COMMENTAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS (SUITE) (montants en € 1.000)**XV. DROITS ET OBLIGATIONS NON REPRIS AU BILAN**

- Pour limiter les risques d'une augmentation des taux d'intérêt variables, Leasinvest Real Estate s'est partiellement couverte pour ses emprunts par l'achat de :
 - * un collar (achat accord CAP à 3,50% et vente accord Floor à 1,70%) du 30/6/2005 au 30/6/2010
 - * un collar (achat accord CAP à 4,00% et vente accord Floor à 2,00%) du 17/7/2008 au 18/7/2011
 - * un Interest Rate Swap à un taux d'intérêt fixe de 3,15% par an jusqu'au 17/7/2008
 - * un Interest Rate Swap à un taux d'intérêt fixe de 3,375% par an jusqu'au 21/1/2009

- la société dispose de lignes de crédit pour un montant total de € 150 millions.

- Dans le cadre du bail emphytéotique concernant l'immeuble L'Oréal situé Parc Scientifique Erasme à Anderlecht, Leasinvest Real Estate à émis une garantie bancaire pour un montant de € 38.000 en faveur de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

- La rénovation de l'immeuble rue de Trèves 74 est accomplie. Une garantie bancaire émise par Leasinvest Real Estate en faveur du Comité des Régions reste en vigueur pour un montant total de € 1,1 million jusqu'à la réception définitive.

XVII. RAPPORTS FINANCIERS AVEC LE GÉRANT DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE

A. Montant total des rémunérations accordées au gérant en raison de ses activités au sein de l'entreprise consolidante, de ses filiales et entreprises associées.	1.155
---	-------

SCHÉMA DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

En vertu d'une dérogation accordée en date du 9 février 2004 par le Service Public Fédéral de l'Economie, les P.M.E., les Classes moyennes et l'Energie, après avis favorable de la Commission des Normes Comptables, le compte de résultats a été adapté aux spécificités des sicafs immobilières. Cette dérogation a été accordée pour les exercices 2002, 2003 et 2004³. La demande de dérogation pour les exercices suivants a été adressée au Service Public Fédéral de l'Economie et à la Commission des Normes Comptables.

OBJET DE DÉROGATION

Afin de mieux refléter l'activité spécifique exercée par la sicaf, les résultats ont été scindés comme suit :

- A. Les résultats opérationnels qui incluent les produits d'exploitation et les charges relatives à la gestion du patrimoine, les résultats financiers ainsi que les impôts.
- B. Les résultats du portefeuille qui reflètent essentiellement les variations enregistrées par le portefeuille suite :
 - à la réalisation d'éléments du portefeuille
 - aux variations de la valeur de marché des biens immobiliers résultants des évaluations effectuées par les experts.

Le solde net des variations de la valeur de marché est transféré aux réserves indisponibles avant l'affectation du résultat, tandis que les plus- ou moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille font intégralement partie du résultat à affecter. Afin de présenter fidèlement les activités de la société, deux rubriques ont été ajoutées dans la présentation des comptes annuels, dans le cadre de ce qui est mentionné ci-dessus, les postes XVI A et B – respectivement 'Transfert vers les réserves indisponibles' et 'Prélèvement sur les réserves indisponibles' ont été ajoutés.

RÈGLES D'ÉVALUATION

Les principales règles d'évaluation particulières de Leasinvest Real Estate, tenant compte des principes comptables et des dispositions de l'Arrêté Royal, sont les suivantes :

PROVISIONS

La société constitue des provisions pour frais d'entretien et de rénovation, afin de préserver et, si possible, d'améliorer la qualité des bâtiments.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

A l'achat, les immobilisations corporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition, y compris les frais supplémentaires et la TVA non-déductible.

Nonobstant l'article 7 de la loi du 17 juillet 1975 sur la comptabilité (modifié par l'article 8 de la loi du 7 mai 1999) et l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 relatif aux comptes annuels des entreprises, qui imposent un inventaire au moins une fois par an, la sicaf immobilière, conformément aux articles 55 à 61 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 concernant les sicafs immobilières, dresse l'inventaire au 30 juin de chaque année et chaque fois qu'elle émet des actions ou en achète autrement qu'en bourse.

A la fin de chaque exercice, un expert immobilier évalue avec précision les éléments suivants des actifs immobilisés :

- les immeubles, les immeubles par destination et les droits réels sur immeubles détenus par la sicaf immobilière, ou par une société immobilière dont elle a le contrôle;

3 Cette dérogation a de nouveau été demandée pour 2005. Leasinvest Real Estate s'attend à être accordée une même dérogation pour le présent exercice.

- les droits d'option sur immeubles détenus par la sicaf immobilière, ou par une société immobilière dont la sicaf a le contrôle, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits;
- les droits des contrats en vertu desquels un ou plusieurs immeubles sont donnés en leasing à la sicaf immobilière, ou le cas échéant, à une société immobilière dont la sicaf a le contrôle, ainsi que le bien proprement dit.

Ces évaluations lient la sicaf immobilière en ce qui concerne l'établissement de ses comptes annuels.

De plus, à la fin de chaque trimestre de l'exercice, l'expert actualise l'évaluation totale des immeubles de la sicaf, et le cas échéant des sociétés dont la sicaf a le contrôle, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques propres de ces biens.

Dans les comptes annuels, les biens sont donc comptabilisés à la valeur estimée par l'expert immobilier, appelée "valeur de placement"⁽⁴⁾, qui comprend les frais, les droits d'enregistrement et les honoraires, conformément au principe 'going concern' de la sicaf, sauf si le Conseil d'Administration retient une autre méthode d'évaluation.

En dérogation aux articles 27bis §3, 28 §3 et 34, premier alinéa de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises (modifiés respectivement par les articles 73, 61 §2 / 64 §2 et 57 §1, premier alinéa, de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001), et conformément à l'article 57 §1 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 sur les sicafis, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immeubles sont comptabilisées telles qu'elles sont constatées par l'expert et approuvées par le Conseil d'Administration.

En dérogation aux articles 28, §2 et 30 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises (modifiés respectivement par les articles 61 §1 / 64 §1 et 65 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001), conformément à l'article 60 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières, la sicaf immobilière ne procède à aucun amortissement sur les éléments de l'actif immobilisé décrits ci-dessus, évalués par un expert à la fin de chaque exercice.

Les frais d'entretien et les grosses réparations sont pris en charge dans l'exercice qu'ils concernent ou sont repris sur les provisions constituées à cet effet.

Les immobilisations corporelles autres que les biens immeubles, dont l'usage est limité dans le temps, sont évaluées à leur valeur d'acquisition, sous déduction des amortissements effectués en fonction de leur durée de vie escomptée.

En ce qui concerne les immobilisations corporelles qui ne sont pas des immeubles et dont l'usage n'est pas limité dans le temps, les réductions de valeur sont comptabilisées lorsqu'elles présentent un caractère durable. Ces immobilisations peuvent éventuellement être réévaluées.

Au moment de la vente ou de la mise hors service des immobilisations corporelles autres que les immeubles, les valeurs d'acquisition et amortissements pratiqués sont supprimés des comptes et l'on comptabilise les plus-values ou moins-values dans le compte de résultat.

Les travaux à charge du propriétaire du bâtiment font l'objet d'un traitement comptable différent selon leur nature. Les frais d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctions additionnelles et ne relèvent pas le niveau de confort du bien sont comptabilisés dans les coûts de l'exploitation ordinaire de l'exercice, et viennent ainsi en déduction du résultat opérationnel. Exemple : rénovation d'un toit.

En revanche, l'on porte à l'actif du bilan les frais correspondant à deux types de travaux :

- les grandes rénovations : ce sont les rénovations qui interviennent normalement tous les 25 à 35 ans. Généralement, le bâtiment est à peu près entièrement reconstruit avec réutilisation du gros-œuvre existant et application des techniques de construction les plus modernes. Au terme de l'opération, le bâtiment est considéré comme neuf et inscrit à ce titre dans la présentation du patrimoine.

4 Ceci correspond à la méthode indiquée à la page 51 de ce rapport annuel.

- les transformations : il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonction au bâtiment ou relèvent sensiblement son niveau de confort, justifiant une augmentation du loyer et de la valeur locative estimée. Le coût de ces travaux est également porté à l'actif du bilan, parce que et dans la mesure où l'expert admet une hausse correspondante de la valeur du bâtiment. Exemple : installation d'un système de climatisation.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont évaluées à partir de leur valeur de marché.

A l'achat, les immobilisations financières sont évaluées à leur valeur d'acquisition, sans tenir compte des frais supplémentaires. Le Conseil d'Administration décide si les frais supplémentaires doivent être activés et pour quelle période ils seront éventuellement amortis.

En dérogation aux articles 29 §2, premier alinéa, et 34, premier alinéa, de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises (modifiés respectivement par les articles 66 §2 et 57 §1, premier alinéa, de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001), conformément à l'article 57 §2 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés et institutions de placements immobiliers liées sont comptabilisées à chaque inventaire.

Les articles 10 et 14, §1 de l'Arrêté Royal du 8 mars 1994 sur la comptabilité et les comptes annuels, conformément à l'article 61 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 sur les sicafis et certains organismes de placement collectif à nombre variable de droits de participation, s'appliquent à l'évaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés et institutions de placements immobiliers liées.

CRÉANCES

Les créances à plus d'un an et les créances à un an maximum sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des réductions de valeur pour créances douteuses ou non récupérables.

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Les placements de trésorerie sont évalués à leur valeur de marché ou si cela n'est pas possible, à leur valeur d'acquisition.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le Conseil d'Administration examine annuellement la nécessité de constituer des provisions pour couvrir les risques et frais auxquels la sicaf peut être confrontée.

DETTES

Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

COMPTES DE RÉGULARISATION

Les comptes de régularisation enregistrent les prorata de charges ou de produits imputables à l'exercice ou à des exercices ultérieurs.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
CLÔTURÉS LE 30 JUIN 2005 PRÉSENTÉ A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DES ACTIONNAIRES DE LEASINVEST REAL ESTATE SCA

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes consolidés établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la société, pour l'exercice se clôturant le 30 juin 2005, dont le total du bilan s'élève à € 281.876 milliers et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice consolidé de l'exercice de € 15.329 milliers (part du groupe). Nous avons également procédé à la vérification du rapport de gestion consolidé.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu les explications et informations requises pour nos contrôles. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes consolidés. Nous avons évalué le bien fondé des règles d'évaluation, des règles de consolidation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clôturés au 30 juin 2005 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats consolidés en conformité aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

Attestation complémentaire

Le rapport de gestion contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés.

Bruxelles, le 26 septembre 2005

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCC (B160)
Commissaire
représentée par

Danielle Vermaelen
Associée

COMPTES STATUTAIRES RÉDUITS ⁽⁵⁾

BILAN

(x € 1.000)		statutaire 30/6/2005	statutaire 30/6/2004	statutaire 30/6/2003
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
III. Immobilisations corporelles	22/27	259.942	257.488	221.309
A. Terrains et constructions	22	259.870	257.488	221.309
B. Installations, machines et équipement	23	67		
C. Mobilier & matériel roulant	24	5		
IV. Immobilisations financières	28	8.190	673	59.262
A. Entreprises liées	280/1	7.512		59.262
C. Autres immobilisations financières	285/8	679	673	
ACTIFS CIRCULANTS				
V. Créances à plus d'un an	29	190	78	131
B. Autres créances	291	190	78	131
VII. Créances à un an maximum	40/41	2.789	2.519	3.282
A. Créances commerciales	40	2.340	2.414	3.217
B. Autres créances	41	449	105	65
VIII. Placements de trésorerie	50/53		4.600	179
B. Autres placements	51/53		4.600	179
IX. Valeurs disponibles	54/58	111	1.856	5.021
X. Comptes de régularisation	490/1	643	390	132
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	271.866	267.604	289.316
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
I. Capital	10	35.729	31.123	31.123
A. Capital souscrit	100	35.729	31.123	31.123
II. Primes d'émission	11	31.280	12.065	12.065
IV. Réserves	13	98.408	101.768	103.598
A. Réserves légales	130	602	602	602
B. Réserves indisponibles	131	84.372	90.903	96.197
D. Réserves disponibles	133	13.434	10.263	6.799
V. Bénéfice reporté	140	10.678	3.989	3.201
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS				
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5		3.573	946
DETTES				
VIII. Dettes à plus d'un an	17	29.800	41.550	
A. Dettes financières	170/4	29.800	41.550	
IX. Dettes à un an maximum	42/48	60.939	67.592	133.485
B. Dettes financières	43	42.697	50.137	98.180
1. Etablissements de crédit	430/8	300		16.574
2. Autres emprunts	439	42.397	50.137	81.606
C. Dettes commerciales	44	4.041	2.473	1.730
D. Acomptes reçus sur commandes	46			57
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1.331	2.732	48
F. Autres dettes	47/48	12.870	12.250	33.470
X. Comptes de régularisation	492/3	5.033	5.944	4.898
TOTAL DU PASSIF	10/49	271.866	267.604	289.316

5 Les brochures annuelles, qui comprennent les comptes annuels statutaires et consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2002/2003 et 2003/2004 et les rapports semestriels, y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2002/2003, 2003/2004 et 2004/2005, peuvent être consultés sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com - investisseurs – rapports financiers). La brochure annuelle concernant l'exercice 2004/2005 peut également être consultée sur le site web d'Euronext (www.euronext.com).

COMPTE DE RÉSULTATS

(x € 1.000)	statutaire 30/6/2005	statutaire 30/6/2004	statutaire 30/6/2003
A. RÉSULTATS OPÉRATIONNELS			
I. Produits d'exploitation	70/74	21.887	22.689
A. Chiffre d'affaires	70	19.066	20.399
C. Autres produits d'exploitation	74	2.821	2.290
II. Charges d'exploitation (-)	60/64	-5.432	-7.262
A. Services et biens divers	61	-5.488	-3.691
C. Amortissements	630	-22	
D. Réductions de valeur sur créances commerciales	634	-18	-184
E. Provisions pour risques et charges	635/7	2.838	-1.031
F. Autres charges d'exploitation	640/8	-2.743	-2.356
III. Résultat d'exploitation	70/64	16.455	15.427
IV. Produits financiers	75	1.816	1.384
A. Produits des immobilisations financières	750	7	20
B. Produits des actifs circulants	751	116	105
C. Autres produits financiers	752/9	1.694	1.259
V. Charges financières (-)	65	-6.568	-5.117
A. Charges des dettes	650	-2.739	-2.629
B. Réductions de valeur sur d'autres actifs circulants que ceux visés sub. II.D.	651		-36
C. Autres charges financières	652/9	-3.829	-2.452
VI. Impôts	67/77	468	-209
A. Impôts	670/3	-266	-263
B. Régularisation d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	734	54
VII. Bénéfice opérationnel	12.171	11.485	12.440
B. RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE			
VIII. Plus- ou moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille (par rapport à la valeur d'acquisition) (+) (-)	5.847	-140	109
A. Biens immobiliers			
Plus-values	9.431		109
Moins-values	-3.585	-140	
VIIIbis. Extourne des variations historiques de valeurs préalablement comptabilisées sur éléments réalisés			-84
Plus-values – prélèvements sur réserves indisponibles (-)			-84
IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	743/643	-3.360	-3.000
A. Biens immobiliers en portefeuille à la fin de l'année			
Plus-values	74300	6.031	5.496
Moins-values	64300	-4.670	-8.289
C. Extourne des variations historiques de valeurs préalablement comptabilisées sur éléments réalisés pendant l'année ⁽⁶⁾			
Plus-values - prélèvements sur réserves indisponibles (-)		-4.721	-315
Moins-values – transfert aux réserves indisponibles (+)			108
XI. Bénéfice sur portefeuille	2.487		
Perte sur portefeuille (-)		-3.140	-2.260
D. RÉSULTAT À AFFECTER			
XV. Bénéfice de l'exercice	14.658	8.345	10.180
XVI. Affectation de la variation de valeur de marché du portefeuille			
A. Transfert aux réserves indisponibles (-)		-1.361	
B. Prélèvements sur les réserves indisponibles (+) (à condition qu'elles soient toujours positives)			3.000
XVII. Bénéfice de l'exercice à affecter	13.297	11.345	12.465
AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS			
A. Bénéfice à affecter	17.285	14.546	14.721
1. Bénéfice (perte (-)) de l'exercice à affecter	13.297	11.345	12.465
2. Bénéfice (perte (-)) reporté(e) de l'exercice précédent	3.989	3.201	2.256
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	4.721	84
2. Sur les réserves	792	4.721	84
D. Résultat à reporter	693	-10.678	-3.989
1. Bénéfice à reporter (-)	693	-10.678	-3.989
F. Bénéfice à distribuer (-)	694/6	-11.328	-10.557
1. Rémunération du capital	694	-11.328	-10.557

COMMENTAIRE (montants en € 1.000)

VIII. ETAT DU CAPITAL

	Montants	Nombre d'actions ⁽⁷⁾
A. CAPITAL SOCIAL		
1. Capital souscrit (rubrique 100 du passif)		
- Au terme de l'exercice précédent	31.123	2.830.371
- Modifications au cours de l'exercice :		
augmentation du capital	4.606	418.850
- Au terme de l'exercice	35.729	3.249.221
2. Représentation du capital		
2.1. Catégories d'actions		
Actions sans valeur nominative	35.729	3.249.221
2.2. Actions nominatives ou au porteur		
Nominatives		1.574.275
Au porteur		1.674.946
E. CAPITAL AUTORISÉ, NON SOUSCRIT	31.123	

RAPPORT DU COMMISSAIRE⁽⁸⁾

Le Commissaire a fait une déclaration sans réserve sur les comptes annuels statutaires de Leasinvest Real Estate au 30/06/05, parallèle à sa déclaration sur les comptes annuels consolidés.

7 Toutes les actions Leasinvest Real Estate sont entièrement libérées.

8 Les chiffres statutaires complets, le commentaire et le rapport du Commissaire de l'exercice 2004/2005, qui sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique, peuvent être obtenus sur simple demande, gratuitement, au siège administratif de la société et sont à consulter sur le site web (www.leasinvest-realestate).



LEASINVEST REAL ESTATE EN BOURSE



CALENDRIER FINANCIER

Calendrier financier (exercice 2004/2005)

Assemblée Générale	17/10/2005
Réunion des analystes – résultats annuels	17/10/2005
Mise en paiement du dividende	24/10/2005

Calendrier financier (exercice 2005/2006)

Trading update Q1 (30/09/2005)	25/11/2005
Annonce des résultats semestriels (31/12/2005)	24/02/2006
Trading update Q3 (31/03/2006)	19/05/2006
Annonce des résultats annuels (30/06/2006)	25/08/2006
Assemblée Générale	16/10/2006
Réunion des analystes – résultats annuels	16/10/2006
Mise en paiement du dividende	23/10/2006

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

NOMBRE D' ACTIONS NOTÉES (2.830.371)



NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES (3.249.221)



1 Pour plus d'information sur l'accord-cadre avec AXA: voir p 32.

ETAT DU CAPITAL

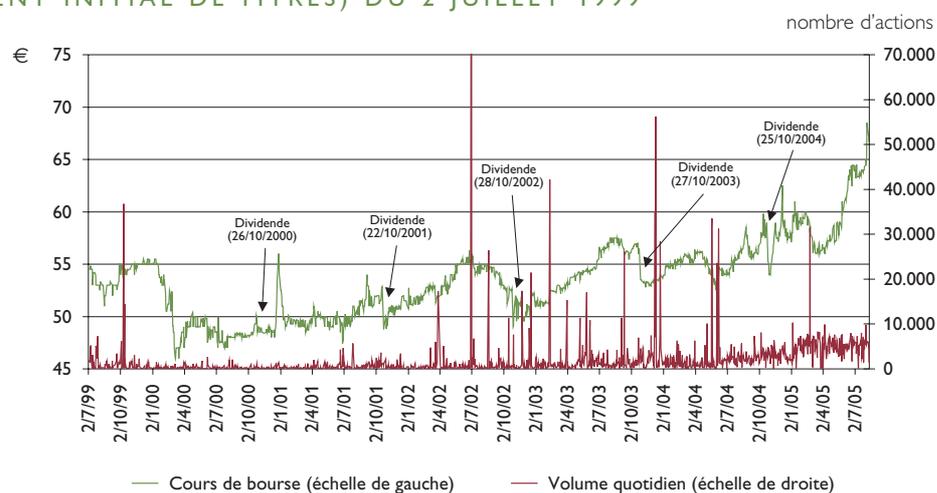
	Capital émis (en € 1.000)	Nombre d'actions
Capital de départ Brixton Zaventem	2.922	61.250
Nouveau nombre d'actions		864.808
Rachat d'actions propres et annulation des actions achetées		-24.603
Apport des "immeubles Extensa"	2.788	727.818
Apport du Vierwinden Business Park	9.370	191.574
Total avant l'offre	15.080	1.759.597
Augmentation de capital	20.334	370.851
Fusion avec Brixton Louise	7.561	394.672
Fusion avec Kapex		4
Diminution du capital	-15.209	
Capital après l'offre	27.765	2.525.124
Apport immeubles D4 et D5 de l'Axxes Business Park	2.206	200.500
Apport immeuble D2 de l'Axxes Business Park	1.152	104.742
Fusion avec Brussimmo		2
Fusion avec Ekiport		3
Capital émis au 30/06/04	31.123	2.830.371
Scission partielle (Montoyer 63)	4.606	418.850
Capital émis au 30/06/05	35.729	3.249.221

CHIFFRES CLÉS CONCERNANT L'ACTION EN BOURSE

LEASINVEST REAL ESTATE FAIT PARTIE DEPUIS LE 1 JANVIER 2005 DE L'EPRA EUROZONE TOTAL RETURN INDEX

Leasinvest Real Estate est la 5^{ième} action sicafi qui fait partie du prestigieux indice Européen EPRA. Les critères les plus importants pour en faire partie sont : un free float de plus de 50% et un volume annuel traité de > € 25 millions, et ceci pour 2 trimestres consécutifs.

EVOLUTION DU COURS ET DU VOLUME DE L'ACTION DEPUIS L'IPO (PLACEMENT INITIAL DE TITRES) DU 2 JUILLET 1999



Au cours de l'exercice écoulé, l'évolution du cours a de nouveau été extrêmement positive. Le cours le plus élevé était € 64,45 (comparé au € 57,50 pour l'exercice précédent); le cours le plus bas était € 54,00.

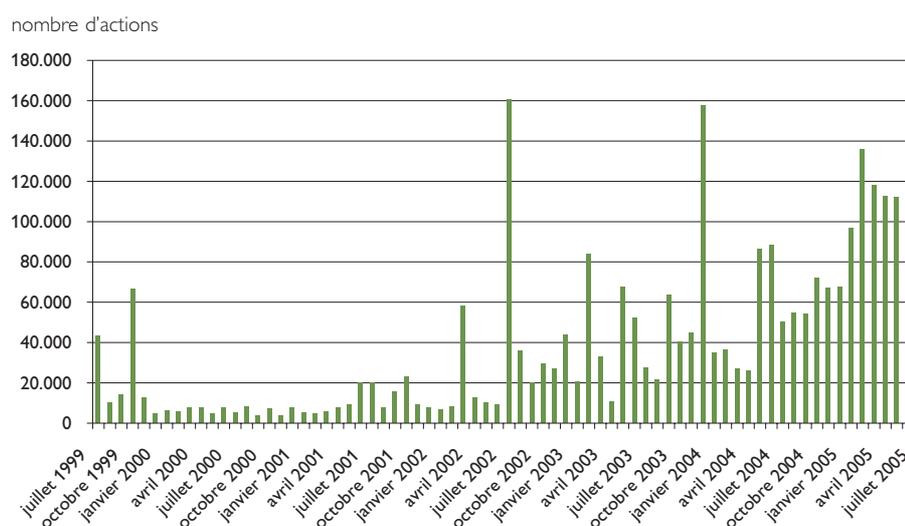
Le cours moyen s'élevait à € 59,33 et le cours de clôture à € 64,40. Depuis le début de l'exercice 04/05 le cours a quasi constamment monté. Un cours maximum de € 73,35 a été atteint fin août 2005, ce qui résulte en une augmentation de 35% en un peu plus d'un an.

Cette évolution positive démontre clairement l'intérêt renouvelé de l'investisseur pour les actions immobilières; un intérêt qui provient également de la baisse constante des taux d'intérêt et des rendements de dividende élevés des sicafis. Les sicafis sont tenues à distribuer un minimum de 80% de leur bénéfice.

La participation au capital de Leasinvest Real Estate par AXA et Fortis AG, 2 des plus importants investisseurs institutionnels, reflète cette évolution.

Le rendement de dividende de Leasinvest Real Estate s'élève à 6,27% sur base d'un dividende brut proposé de € 3,72 par action et un cours moyen de l'exercice écoulé de € 59,33.

VOLUME MENSUEL DE L'ACTION LEASINVEST REAL ESTATE DEPUIS L'IPO DU 2 JUILLET 1999

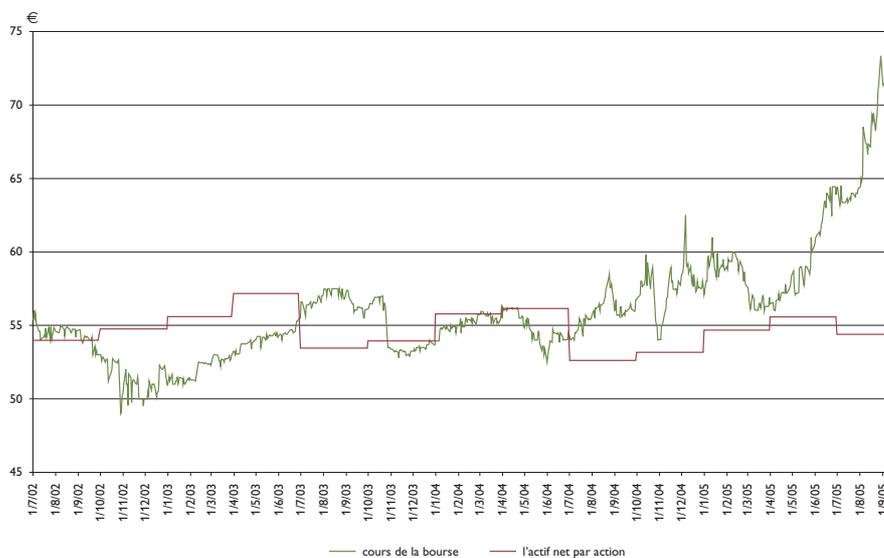


Les résultats en termes de volume traité et de chiffre d'affaires de l'action Leasinvest Real Estate ont atteint leur sommet historique au cours de cet exercice. Le volume moyen mensuel traité a été historiquement haut au cours de l'exercice écoulé, notamment 87.992 actions, comparé à 54.424 actions l'année précédente. Au total, plus de 61,5% d'actions, sur base annuelle, ont été traitées par rapport à l'année précédente, soit 1.055.903 actions, sachant que l'année précédente une augmentation de 11,8% avait déjà été enregistrée. Les tendances précitées en termes de volume se traduisent également dans la vélocité de l'action qui monte de 3,53% au 30/06/01 à 37,31% au 30/06/05.

COMPARAISON ENTRE LEASINVEST REAL ESTATE ET LE RETURN DU BEL20 ET LE OLO 10Y RETURN INDEX ⁽²⁾

Le return de l'action Leasinvest Real Estate, l'indice BEL20 et l'indice Portfolio of Belgian OLO 10Y Return ont, dans ce graphique, été mis à base 100 au 02/07/2001. Le return de Leasinvest Real Estate se situe constamment au-dessus du return de l'indice BEL20 Index au cours des 4 derniers exercices. Depuis juillet 2003 Leasinvest Real Estate affiche un return systématiquement plus élevé que l'indice OLO 10Y. La différence s'est accrue au cours de 05/2005. Au cours de l'exercice écoulé Leasinvest Real Estate a, en moyenne, offert un rendement supérieur à l'OLO 10Y de 4,4%.

PRIME/DÉCÔTE COURS DE L'ACTION LEASINVEST REAL ESTATE DEPUIS LE 1 JUILLET 2002 PAR RAPPORT À LA VALEUR DE L'ACTIF NET



2 Indices à consulter dans les journaux financiers, l'Echo de la Bourse et De Tijd sous les rubriques boursières.

Depuis le début de l'exercice écoulé, l'action Leasinvest Real Estate a été noté avec une prime, qui était de 9,8% en moyenne, par rapport à la moyenne de la valeur de l'actif net. Ce phénomène est caractéristique pour le marché immobilier européen. Egalement au cours de juillet 2004 un accord-cadre avec AXA a été conclu, un des plus importants investisseurs institutionnels en immobilier. Ceci démontre que l'investisseur a évalué ce fait comme un signal important et a pris Leasinvest Real Estate dans son portefeuille. La confiance dans l'action a amené le cours de bourse à des niveaux de cours jamais enregistrés.

ANALYSTES QUI SUIVENT L'ACTION

Herman Vanderloos

BANK DEGROOF SA

Rue de l'Industrie 44, B-1040 Bruxelles, T +32 2 287 91 11, F +32 2 230 67 00

E herman.vanderloos@degroef.be

Dernier conseil (29/08/05): réduire

Jean-Marc Mayeur

ING Financial Markets Western Europe

Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, T +32 2 547 70 97, F +32 2 547 70 78

E jean-marc.mayeur@ing.be

Dernier conseil (29/03/05): conserver



STATUTS



STATUTS COORDONNÉS DU 23 DÉCEMBRE 2004

“LEASINVEST REAL ESTATE”

Société en commandite par actions
qui fait un appel public à l'épargne
SICAFI de droit belge
1040 Bruxelles-Etterbeek, avenue de Tervueren 72.
Registre des personnes morales 0436.323.915
Tribunal de Commerce de Bruxelles

Constituée sous la forme d'une "Aktiengesellschaft" de droit suisse sous la dénomination "Zanos Estate Company A.G." à Zug (Suisse) le 21 novembre 1973 et enregistrée pour la première fois à Zug (Suisse) le trente novembre suivant.

L'assemblée générale a décidé, entre autres, en date du dix sept novembre mille neuf cent quatre-vingt huit, de transférer le siège social de la Suisse en Belgique.

En vertu d'un acte reçu par le notaire Hans Berquin, à Bruxelles, le seize décembre mille neuf cent quatre-vingt huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge le douze janvier mille neuf cent quatre-vingt neuf sous le numéro 890112-044, le transfert du siège décrit ci-dessus en Belgique a été ratifié; il a été constaté que la société est soumise au droit belge conformément à l'article 197 (en ce temps) du code Soc.; que la société est une personne morale de droit belge; que la forme juridique de la société a été modifiée en société anonyme, et les statuts ont été réétablis intégralement conformément au droit belge.

Les statuts ont été modifiés plusieurs fois comme suite :

- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Celis à Anvers, le huit juin mille neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-six juin suivant sous le numéro 990626-330, stipulant entre autres la modification du nom en 'LEASINVEST REAL ESTATE', et la transformation de la société en sicafi de droit belge sous la forme juridique d'une société en commandite par actions, et dont constatation de la réalisation de la condition suspensive dans l'acte précité de modification des statuts y compris le statut de sicafi, reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le premier juillet mille neuf cent nonante-neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt juillet suivant, sous le numéro 990720-618.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le vingt-huit juin deux mille un, publié aux Annexes du Moniteur Belge le vingtsix juillet suivant sous le numéro 20010726-264, par lequel le capital a été augmenté compte tenu du capital autorisé.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le quatorze décembre deux mille un, publié aux Annexes du Moniteur Belge du trois janvier deux mille deux, sous le numéro 20020103-16.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Erik Celis à Anvers le vingthuit novembre deux mille trois, publié aux Annexes du Moniteur Belge du douze décembre suivant, sous le numéro 20031212-131932, comprenant la fusion par absorption des sociétés anonymes 'EKIPOINT' et 'BRUSSIMMO'.
- en vertu de l'acte reçu par le notaire Frank Liesse à Anvers, le vingt-trois décembre deux mille quatre, déposé en vue de la publication aux Annexes du Moniteur Belge.

CHAPITRE I – DÉNOMINATION – DURÉE – SIÈGE SOCIAL – OBJET

ARTICLE 1. DÉNOMINATION

La société a la forme d'une société en commandite par actions.

Elle porte la dénomination "Leasinvest Real Estate".

Elle est soumise au régime légal des sociétés à capital fixe dénommées "SICAFI", visées à l'article 118 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

La dénomination sociale de la Sicafi et l'ensemble des documents qui en émanent, (y compris tous les actes et factures) contiennent la mention "société d'investissement à capital fixe de droit belge" ou "SICAFI de droit belge" ou sont immédiatement suivis de ces mots.

La société a opté pour la catégorie de placements prévue à l'article 122, §1, alinéa 1, 5° (biens immobiliers) de la Loi du 4 décembre 1990 précitée. La société fait publiquement appel à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

La société est soumise aux dispositions du Livre 3 de la Loi du 4 décembre 1990 précitée ainsi qu'à celles de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières ("Sicafi"), comme modifié par A.R. du 10 juin 2001 relatif à la modification de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicaf Immobilières.

ARTICLE 2. DURÉE

La société a été constituée pour une durée indéterminée. La société pourra être dissoute par une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux conditions et forme prévues pour la modification des statuts, sous réserve de dispositions légales plus strictes.

La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé gérant.

ARTICLE 3. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est établi à Bruxelles-Etterbeek, avenue de Tervueren 72.

Le siège social peut être transféré sans modification des statuts en tout endroit en Belgique par simple décision du gérant, sans préjudice de la législation linguistique applicable en la matière.

La société peut, par simple décision du gérant, établir des succursales ou des agences en Belgique ou à l'étranger:

Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra, sur simple décision du gérant, être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à la cessation complète de ces circonstances anormales.

Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la nationalité de la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera belge.

ARTICLE 4. OBJET

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public dans la catégorie des 'biens immobiliers', visée à l'article 122, § 1, alinéa premier, 5° de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par biens immobiliers, il faut entendre :

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur des immeubles;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers, inscrits à la liste prévue à l'article 120, §1, alinéa 2 ou à l'article 137 de ladite Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers;
6. les droits résultant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilier à la société;
7. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits définis comme étant des "biens immobiliers" par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant en biens immobiliers.

Dans les limites de la politique d'investissement décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicafi, la société peut :

- acquérir, rénover, aménager, louer, sous-louer, gérer, échanger, vendre, lotir, ou mettre sous le régime de copropriété un bien immobilier comme décrit ci-dessus;
- acquérir et prêter des titres conformément à l'article 51 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;

- prendre en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;
- donner à titre accessoire des biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;
- la société ne peut agir qu'occasionnellement comme promoteur immobilier, au sens de l'article 2 de l'A.R. du 10 avril 1995.

Dans les limites de la législation applicable aux Sicafi, la société peut également :

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des titres autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités conformément aux articles 41 et 45 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement décrite à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être admis à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat Membre de l'OCDE ou traités sur un marché organisé de l'OCDE, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public ainsi que l'Euro.NM, l'Easdaq ou le Nasdaq. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;
- consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 53 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi;
- octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi.

La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et exploiter tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de Sicafi, la société peut, par voie d'apport en nature ou en espèces, de fusion, scission, souscription, participation, intervention financière ou autrement, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

Toute modification de l'objet de la société requiert l'approbation préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

ARTICLE 5. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le placement collectif de capitaux recueillis à l'occasion de l'appel public à l'épargne en Belgique ou à l'étranger dans la catégorie des 'bien immobiliers', se fera comme mentionné ci-après. Le portefeuille de la société comprend actuellement principalement des immeubles de bureaux et dans une moindre mesure des immeubles semi-industriels. La société est également propriétaire d'un immeuble retail.

La société a l'intention d'élargir son portefeuille à court terme. Les nouvelles acquisitions répondront aux critères suivants. Se basant sur l'expérience qu'elle tire des parcs d'affaires qu'elle possède déjà, la société portera en premier lieu son attention sur les "business parcs", complexes de plusieurs immeubles qui forment un ensemble harmonieux et qui sont complémentaires les uns aux autres, mais qui peuvent également être commercialisés de manière flexible et autonome.

Ces parcs d'affaires peuvent avoir une vocation exclusivement semi-industrielle ou aussi être exclusivement des parcs de bureaux.

L'expérience du Riverside Business Park à Anderlecht a démontré que même les parcs mixtes pouvaient se révéler très attractifs. En raison de la disponibilité limitée des parcs d'affaires au sein des agglomérations urbaines, les acquisitions se situeront plutôt dans les régions périphériques des principales villes belges.

Ensuite, la société s'intéressera aux immeubles indépendants. En ce qui concerne les immeubles de bureaux, la préférence sera donnée aux immeubles récents ou récemment rénovés à fond avec un minimum de dix mille mètres carrés de superficie locative. De tels immeubles doivent en outre répondre à une série d'exigences techniques, posséder un nombre suffisant de parkings et être modulables. Si tout l'immeuble est loué à un seul locataire, ce dernier doit être de toute première qualité. Ces immeubles peuvent être situés aussi bien en centre ville qu'en périphérie. Ceci permettra de répondre à un glissement temporaire de la demande en fonction d'éléments externes.

Bien que les nouveaux investissements dans l'immobilier de bureaux soient prioritaires, il sera également investi dans des immeubles semi-industriels et dans le retail. Des nouveaux emplacements à potentiel stratégique seront activement recherchés.

La ligne directrice en matière de nouveaux investissements provient de l'expérience retirée du Brixton Business Park à Zaventem. Une grande flexibilité des immeubles est la garantie d'une occupation optimale. Conformément au portefeuille initial, l'ancrage de la sicafi se situe à Bruxelles et sa périphérie. Un déploiement dans le triangle Bruxelles/Anvers/Gand est quasiment certain, mais une couverture géographique plus vaste, même subsidiairement au-delà des frontières, est également à l'étude."

Les Investissements dans d'autres types de biens immobiliers ne seront envisagés que comme accessoire indispensable à un investissement dans de l'immobilier de bureaux, semi-industriel ou retail.

En dernier lieu, la société veut continuer à améliorer la qualité tant du suivi technique que du service aux locataires afin de donner au portefeuille une plus-value supplémentaire.

CHAPITRE II – CAPITAL – ACTIONS

ARTICLE 6. CAPITAL

Le capital social de la société s'élève à trente-cinq millions sept cent vingt-huit mille six cent et six euros, vingt-neuf centimes(35.728.606,29). Le capital est entièrement libéré.

Il est représenté par trois millions deux cent quarante-neuf mille deux cent vingt-et-un (3.249.221) actions, sans valeur nominale, représentant chacune un 3.249.221^{ième} du capital.

ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant est autorisé à augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il fixera, en une seule ou en plusieurs fois, à concurrence de trente et un millions cent vingt-deux mille neuf cent neuf euros et quarante-neuf cents dans les cas prévus dans le rapport à ce sujet.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du vingt-trois décembre deux mille quatre. Cette autorisation est renouvelable.

Cette (ces) augmentation(s) de capital pourra (pourront) se faire par apport en espèces, par apport en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission ou par l'émission d'obligations convertibles et de warrants conformément aux règles prescrites dans le Code des Sociétés, dans l'article 11 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi ainsi que dans les présents statuts.

Au cas où le gérant déciderait d'augmenter le capital, et pour autant qu'il y ait des primes d'émission, il affectera celles-ci, le cas échéant après déduction des frais, à un compte indisponible qui constitue à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé par une autre décision que celle de l'assemblée générale statuant dans les conditions requises à l'article 612 du Code des Sociétés, sauf conversion en capital comme stipulé ci-dessus.

ARTICLE 8. NATURE DES ACTIONS

Les actions sont au porteur, nominatives ou, en cas de désignation préalable d'un titulaire de compte par le gérant, dématérialisées. Les actions au porteur peuvent être émises sous forme de titres unitaires ou collectifs. Tout porteur de titres unitaires peut obtenir de la société l'échange de ses titres contre un ou plusieurs titres collectifs au porteur; représentatifs de titres unitaires et ce, comme il le désire; tout porteur de titres collectifs peut obtenir de la société l'échange de ses titres contre autant de titres unitaires qu'ils représentent. Ces échanges se font aux frais du porteur.

Tout titre au porteur est convertible en titre nominatif ou dématérialisé et inversement, aux frais de l'actionnaire. La conversion en actions dématérialisées ne peut être demandée que si la société a décidé elle-même d'émettre des titres dématérialisés.

ARTICLE 9. RACHAT DE SES PROPRES ACTIONS

1. La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions entièrement libérées en vertu d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions de l'article 620 et suivants du Code des Sociétés. Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces actions.

2. Le gérant est autorisé à procéder à l'acquisition de titres propres dont question au point 1 sans décision de l'assemblée générale des actionnaires lorsque cette acquisition est nécessaire afin d'éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable pour une période de trois ans à dater de la publication de la modification des statuts le vingt-trois décembre deux mille quatre et elle est renouvelable pour la même durée.

“3. Les conditions d'aliénation de titres propres acquises par la société sont fixées, selon le cas, conformément à l'article 622 § 2, du Code des sociétés, soit par l'assemblée générale, soit par le gérant. Le gérant est autorisé à aliéner des titres propres ainsi que le prévoit l'article 622 § 2, 1° du Code des sociétés ainsi que, pour une période de trois ans à compter de la publication de la modification des statuts du vingt-trois décembre deux mille quatre, ainsi que le stipule l'article 622 § 2, 2° du Code des sociétés.

ARTICLE 10. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Sous réserve de la possibilité d'utiliser le capital autorisé par décision du gérant, une augmentation ou réduction du capital souscrit ne peut être décidée que par une assemblée générale extraordinaire tenue devant Notaire et approuvée par le gérant.

La société devra par ailleurs se conformer aux règles applicables à l'émission publique d'actions de la société, visées à l'article 125 de la Loi du 4 décembre 1990 et aux articles 28 et suivants de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi. En outre, et conformément à l'article 11, §2 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apports en nature :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602, alinéa 3 du Code des Sociétés ainsi que dans la convocation à l'Assemblée générale qui devra statuer sur l'augmentation de capital;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport;
3. le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, et en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

Conformément à l'article 11, §1 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires, visé à l'article 592 du Code des Sociétés en cas de souscription en numéraire.

ARTICLE 11. ASSOCIÉS GÉRANTS ET COMMANDITAIRES

L'associé gérant est solidairement et indéfiniment tenu de tous les engagements de la société. Les associés commanditaires sont tenus des dettes et pertes de la société à concurrence de leur apport, à condition qu'ils n'effectuent pas d'actes d'administration.

CHAPITRE III – ADMINISTRATION ET REPRÉSENTATION

ARTICLE 12. NOMINATION – DÉMISSION - VACANCE

1. La société est dirigée par un gérant en tant qu'associé (gérant) commandité. La SA Leasinvest Real Estate Management, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0466.164.776, ayant son siège social à l'Avenue de Tervueren 72 à 1040 Bruxelles-Etterbeek est nommée seul gérant statutaire pour une durée indéterminée avec un terme minimal de quinze ans. Le mandat de ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale annuelle de la société en 2014. Après cette date, le mandat est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans que le gérant puisse s'y opposer par son veto.

2. Le gérant est, nonobstant la disposition de l'article 12.1 en ce qui concerne le premier gérant, nommé pour une durée déterminée par l'assemblée générale ou indéterminée statuant aux conditions du quorum et de majorité requises pour la modification des statuts.

Si le gérant statutaire est une personne morale, il nomme parmi ses gérants ou administrateurs un représentant permanent chargé de l'exercice de la fonction de gérant au nom et pour compte de la personne morale-gérant statutaire et autorisé, en particulier, à représenter et à engager seul la Sicafi à l'égard de tiers sans préjudice des dispositions de l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicafi ni de toute autre disposition applicable aux organismes de placements collectifs et à condition que ce représentant permanent satisfasse aux conditions d'honorabilité professionnelle, d'expérience et d'autonomie, prévus à l'article 4, paragraphe 1, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq et ne peut tomber dans le champ d'application des dispositions prescrites par l'article 19 de la loi du vingt-deux mars mille neuf cent nonante-trois relative au statut et contrôle des établissements de crédit. La personne morale-gérant statutaire ne peut pas démettre son représentant de ses fonctions sans, en même temps, lui désigner un successeur. En ce qui concerne la nomination du représentant permanent ainsi que la fin de sa mission, les règles de publicité applicables sont les mêmes que s'il exerçait cette fonction en son nom propre et pour son compte propre.

3. Le gérant statutaire peut à tout moment démissionner de sa propre initiative. La désignation comme gérant n'est révocable qu'en vertu d'un jugement judiciaire à la suite d'un recours introduit à cet effet par l'assemblée générale sur base de motifs légaux. L'assemblée générale décide à la majorité requise pour la modification des statuts. Le gérant n'est pas admis à participer au vote. Le gérant continue à assumer ses fonctions jusqu'à ce que la décision coulée en force de chose jugée ait été prononcée.

La personne morale-gérant statutaire doit être organisée de telle manière qu'au sein du conseil d'administration, il y ait au moins deux personnes physiques exerçant conjointement le contrôle sur la gestion journalière."

4. Le gérant est contraint de poursuivre sa mission après avoir donné sa démission jusqu'à ce qu'il puisse être raisonnablement pourvu à son remplacement. Dans ce cas, une assemblée générale se réunira dans un délai d'un mois afin de procéder à la nomination définitive d'un nouveau gérant.
5. Le décès, l'interdiction, la dissolution, la faillite ou toute autre procédure analogue, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant pour quelque raison que ce soit, n'entraîneront pas la dissolution de la société mais le remplacement dudit gérant par un gérant désigné par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires pour autant que ce dernier accepte, le cas échéant, d'entrer dans la société comme associé (gérant) commandité. Au cas où le gérant serait une personne morale, la fusion, la scission, la transformation ou toute autre forme de réorganisation sociétaire, n'entraînant pas, selon le droit applicable, la perte de personnalité juridique du gérant, ne conduit pas à la démission ou au remplacement du gérant. Lorsque les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions d'honorabilité, d'expérience et d'autonomie requises à l'article 4, §1, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat éventuel de la perte desdites qualités et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; si un seul ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux conditions précitées, le gérant pourvoira à leur remplacement dans un délai d'un mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-devant; le tout, dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 134 de la Loi du 4 décembre 1990. En cas d'application des dispositions de l'article 19 de la Loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et qui affecte tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant, le gérant ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale ayant pour ordre du jour le constat de l'application de l'article 19 de la Loi du 22 mars 1993 et les mesures à prendre; cette assemblée se réunira dans un délai d'un mois; si un seul ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne répondent plus aux conditions précitées, le gérant pourvoira à leur remplacement dans un délai d'un mois; passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-devant; le tout, dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 134 de la Loi du 4 décembre 1990.

ARTICLE 13. RÉMUNÉRATION

Une rémunération éventuelle ne peut, ni directement ni indirectement, être liée aux opérations effectuées par la sicafi. Le mandat du gérant est rémunéré.

Cette rémunération correspond à 0,415% des actifs de la société. La rémunération est due dans le courant de l'exercice mais n'est payable qu'après approbation des comptes annuels.

Le gérant a droit au remboursement des frais liés directement à sa mission.

ARTICLE 14. ADMINISTRATION INTERNE

Le gérant peut accomplir tous les actes d'administration interne nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société à l'exception de ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

Le gérant établit les rapports semestriels ainsi qu'un projet de rapport annuel. Le gérant désigne les experts conformément à l'A.R. du 10 avril 1995 et propose le cas échéant toute modification à la liste d'experts figurant dans le dossier qui accompagne préalablement la demande de reconnaissance comme Sicafi.

Le gérant choisit également le dépositaire et soumet ce choix à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Le gérant propose le cas échéant à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances le remplacement du dépositaire conformément à l'A.R. du 10 avril 1995.

Le gérant peut fixer la rémunération de chaque mandataire, à qui ont été conférés des pouvoirs spéciaux conformément à la Loi du 4 décembre 1990 et de ses arrêtés d'exécution.

Le gérant prend toutes les décisions selon sa propre appréciation.

ARTICLE 15. POUVOIR DE REPRÉSENTATION EXTERNE

La société est représentée en justice et dans les actes par le gérant.

Conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mille neuf cent nonante-cinq, la société est représentée, pour chaque acte de disposition portant sur ses biens immobiliers au sens de l'article 2, 4^e dudit Arrêté Royal, par le gérant, agissant via son représentant permanent ainsi qu'un administrateur, tous deux intervenant conjointement.

ARTICLE 16. MANDATS SPÉCIAUX

Le gérant peut désigner des mandataires de la société. Seuls sont autorisés les mandats spéciaux restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés. Les mandataires engagent la société dans les limites de leur mandat, sans préjudice de la responsabilité du gérant au cas où le mandat serait excessif.

ARTICLE 17. RESPONSABILITÉ DU GÉRANT

Le gérant est tenu personnellement, solidairement et de manière illimitée des engagements de la société.

CHAPITRE IV – CONTRÔLE**ARTICLE 18. CONTRÔLE**

Le contrôle de la société est confié à un ou plusieurs commissaires.

CHAPITRE V – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**ARTICLE 19. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

L'assemblée générale est tenue au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Il est tenu chaque année une assemblée annuelle, le troisième lundi du mois d'octobre à 16.00 h. Si ce jour est un jour férié, l'assemblée est tenue à la même heure le premier jour ouvrable précédent. Les assemblées générales sont convoquées par le gérant ou par le commissaire.

ARTICLE 20. COMPÉTENCES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale est compétente pour délibérer et statuer en matière de :

- établissement des comptes annuels;
- affectation du résultat;
- nomination et démission du commissaire;
- fixation de la rémunération du commissaire;
- l'introduction de l'action sociale ou accorder la décharge au gérant et au commissaire.

L'assemblée générale est également compétente pour apporter des modifications aux statuts, en particulier statuer sur la nomination d'un gérant, sur la dissolution anticipée de la société, sur l'augmentation ou la diminution du capital souscrit, sur la possibilité d'un capital autorisé sur décision du gérant, sur l'amortissement du capital, sur la distribution de dividendes intérimaires, sur l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, sur la fusion avec une ou plusieurs sociétés ainsi que sur l'adoption par la société d'une autre forme juridique.

ARTICLE 21. CONVOCATION

Le gérant et chaque commissaire peuvent convoquer une assemblée générale ordinaire (annuelle), spéciale ou extraordinaire. L'assemblée annuelle doit être convoquée au jour fixé dans les statuts. Le gérant et le commissaire sont obligés de convoquer une assemblée spéciale ou extraordinaire à la requête d'un ou de plusieurs actionnaires représentant seul ou ensembles un cinquième du capital souscrit.

ARTICLE 22. DÉPÔT DES ACTIONS

Tout titulaire de titres au porteur doit, afin d'être admis à participer à l'assemblée, si la convocation l'exige, déposer ses titres au siège de la société ou dans les établissements financiers désignés dans l'avis de convocation au moins trois jours ouvrables avant la date fixée pour l'assemblée.

Les titulaires de titres nominatifs sont tenus d'informer la société au moins trois jours ouvrables à l'avance par courrier ordinaire adressé au siège de la société.

Les titulaires de titres ayant pris la forme de titres dématérialisés sont tenus de déposer au siège de la société, au moins trois jours ouvrables avant la tenue de l'assemblée, une attestation établie par le teneur des comptes agréé ou l'organisme de liquidation constatant l'indisponibilité, jusqu'à la date de l'assemblée, des actions dématérialisées.

ARTICLE 23. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE – REPRÉSENTATION

Sans préjudice des règles relatives à la représentation légale et en particulier la représentation mutuelle des époux, chaque actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, actionnaire ou non.

La procuration peut être valablement faite par écrit, par télégramme, télex ou télécopie. Les procurations sont déposées au siège de la société trois jours ouvrables avant l'assemblée.

ARTICLE 24. PRÉSIDENT – BUREAU

Chaque assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration de la personne morale-gérant. Le président désigne un secrétaire et un ou plusieurs scrutateurs, lesquels ne doivent pas obligatoirement être actionnaires. Le président, le secrétaire et les scrutateurs constituent le bureau.

ARTICLE 25. DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

1. Les délibérations et le vote s'effectuent sous la direction du président et suivent les règles d'usage d'une technique de réunion correcte. Le gérant et le commissaire répondent aux questions posées par les actionnaires concernant le rapport annuel ou les points inscrits à l'ordre du jour.
2. Le gérant peut reporter une seule fois, de trois semaines, chaque assemblée ordinaire, spéciale ou extraordinaire, sauf si l'assemblée est convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins un cinquième du capital ou à la demande d'un commissaire. Un tel ajournement ne porte pas préjudice aux autres décisions prises, sauf décision contraire de l'assemblée générale à cet égard.
3. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement que sur les points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont inclus implicitement. Elle ne peut délibérer sur des points ne figurant pas à l'ordre du jour que lorsque toutes les personnes devant être invitées conformément à l'article 533 du Code des sociétés sont présentes ou représentées par leur organe ou leur représentant permanent et si personne ne s'oppose à l'ajout de points à l'ordre du jour. L'accord requis est établi si le procès-verbal de l'assemblée ne fait mention d'aucune opposition. L'ordre du jour doit contenir, outre les points à traiter, les propositions de décision.

ARTICLE 26. DROIT DE VOTE

1. Chaque action donne droit à une voix.
2. Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à des personnes différentes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits y liés à l'égard de la société ne peut être exercé que par une seule personne désignée par écrit par tous les ayants droit ou par ceux qui représentent la personne morale à l'égard des tiers. A défaut d'une telle désignation, tous les droits attachés aux actions sont suspendus.
3. Si une action est grevée d'une disposition d'usufruit, l'exercice du droit de vote attaché à cette action est assumé par le bénéficiaire de l'usufruit, sauf opposition du nu-proprétaire. L'exercice du droit de souscription préférentielle en cas d'augmentation de capital appartient au nu-proprétaire.

ARTICLE 27. DÉCISION – DROIT DE VÉTO DU GÉRANT

1. Les assemblées générales ordinaire et extraordinaire délibèrent et statuent valablement quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, mais la présence du gérant est requise. Si celui-ci n'est pas présent, une deuxième assemblée peut être fixée, qui délibère et statue valablement en l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté pour les actes qui concernent les intérêts de la société à l'égard des tiers, comme la distribution d'un dividende ainsi que toute décision portant atteinte au patrimoine de la société. Les abstentions, les votes blancs et les votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée. Pour chaque assemblée générale, un procès-verbal est rédigé pendant la réunion.
2. L'assemblée générale extraordinaire est tenue devant notaire, qui en dresse un procès-verbal authentique. L'assemblée générale ne peut délibérer et statuer valablement sur une modification des statuts que si les participants représentent au moins la moitié du capital social et moyennant la présence du gérant sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Si le quorum requis n'est pas atteint ou si le gérant n'est pas présent une nouvelle convocation est nécessaire aux termes de l'article 558 du Code des Sociétés; la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quelle que soit la quotité présente ou représentée du capital et indépendamment de l'absence du gérant. Une modification des statuts n'est adoptée que si elle reçoit préalablement l'approbation de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances et si elle recueille les trois-quarts des voix attachées aux actions présentes ou représentées et l'accord du gérant présent ou représenté sans préjudice des dispositions légales plus strictes. Dans le calcul de la majorité requise les voix de ceux qui s'abstiennent, les votes blancs et les votes nuls sont considérés comme des votes contre.

ARTICLE 28. EXERCICE – COMPTES ANNUELS – RAPPORT ANNUEL

L'exercice social de la société commence le 1er juillet et se clôture le 30 juin de chaque année. A la fin de chaque exercice les comptes et les écritures sont arrêtés et le gérant dresse un inventaire et établit les comptes annuels. La procédure décrite à l'article 92 et suivants du Code des Sociétés et les dispositions de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafi sont observées.

Le gérant rédige en outre un rapport annuel dans lequel il rend compte de sa gestion. Quinze jours avant l'assemblée générale ordinaire, qui doit se réunir dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, les actionnaires peuvent consulter les comptes annuels et les autres pièces visées à l'article 553 du Code des Sociétés. Après avoir approuvé le bilan, l'assemblée générale statue par vote séparé sur la décharge à accorder au gérant et au commissaire.

ARTICLE 29. AFFECTATION DU BÉNÉFICE

La société distribue, à titre de rémunération du capital, le produit net de l'exercice diminué des montants correspondant à la diminution nette des dettes au cours de l'exercice à concurrence d'au moins 80%. Pour l'application de cet article, le produit net est défini comme étant le bénéfice de l'exercice à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises sur les réductions de valeur et des plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés pour autant qu'ils ont été imputés au compte des résultats.

Les 20% restants seront destinés par l'assemblée générale sur proposition du gérant.

D'autre part, les plus-values issues de la réalisation d'actifs immobilisés ne sont exclues du produit net défini à l'alinéa 2 que dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre ans à compter du premier jour de l'exercice au cours duquel ces plus-values ont été réalisées.

La partie des plus-values réalisées qui n'est pas réinvestie après la période de quatre ans, est ajoutée au produit net, comme défini, de l'exercice social qui suit cette période.

ARTICLE 30. DIVIDENDES INTÉRIMAIRES

Le gérant a le pouvoir de distribuer un acompte à imputer sur le dividende qui sera distribué sur les résultats de l'exercice. Cette distribution ne peut avoir lieu que par prélèvement sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majorée du bénéfice reporté, à l'exclusion de tous prélèvements sur des réserves constituées et en tenant compte des réserves à constituer en vertu d'une disposition légale ou statutaire.

La procédure décrite à l'article 618 du Code des Sociétés sera observée.

CHAPITRE VI – DISSOLUTION - LIQUIDATION**ARTICLE 31. NOMINATION ET COMPÉTENCES DES LIQUIDATEURS**

A défaut de nomination d'un liquidateur, le gérant en fonction au moment de la dissolution est de plein droit considéré comme étant le liquidateur sauf décision contraire de l'assemblée générale. Les liquidateurs peuvent effectuer tous les actes visés aux articles 186, 187 et 188 du Code des Sociétés, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité simple. Chaque année les liquidateurs soumettent les résultats de la liquidation à l'assemblée générale de la société.

ARTICLE 32. DISSOLUTION

Le solde de la liquidation est distribué aux actionnaires au pro rata de leurs droits.

CHAPITRE VII – ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 33.

Le gérant et les liquidateurs, dont le domicile est inconnu, sont censés faire élection de domicile au siège de la société où toutes assignations, significations et notifications relativement aux affaires de la société peuvent leur être données.

ARTICLE 34. COMPÉTENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, gérants et liquidateurs, relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, les tribunaux du siège social sont exclusivement compétents, à moins que la société n'y renonce expressément.



DIVERS



DÉFINITION D'UNE SICAFI

Les caractéristiques les plus importants d'une sicafi sont comme suit (AR du 10 avril 1995) :

- société de placement à capital fixe
- cotation en bourse
- activités limitées aux investissements en immobilier
- diversification du risque : un maximum de 20% du total de l'actif peut être investi en 1 immeuble. Dans certains cas une dérogation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances peut être obtenue ; une telle dérogation n'a, jusqu'à présent, pas été accordée à Leasinvest Real Estate.
- ratio d'endettement limité à 50% de la valeur de marché de l'actif total
- une sicafi ne peut pas octroyer des crédits, sauf en faveur d'une filiale
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert immobilier indépendant (valeur de placement)
- immeubles sont comptabilisés à leur valeur de placement – pas d'amortissements
- un minimum de 80% du bénéfice net, moins les montants qui correspondent à la diminution nette des dettes, est distribué comme dividende, chaque année (bénéfice net = bénéfice de l'exercice, à l'exclusion des moins-values reprises au comptes de résultats, les prélèvements sur les moins-values et les plus-values lors de la réalisation d'actifs immobilisés), compte tenu de la restriction de l'art. 617 C. Soc.
- base imposable pour la taxation des sociétés est composée de la somme des dépenses non-admises et des avantages anormaux et bénévoles
- précompte mobilier de 15% sur dividendes (libératoire pour les personnes physiques)
- pas de précompte mobilier pour les non-résidents qui n'exercent aucune activité lucrative

TERMINOLOGIE

CAP

Instrument du type 'option', pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme. En tant qu'acheteur, Leasinvest Real Estate a obtenu le droit d'exercer son option pendant une période déterminée préalablement, quand le taux d'intérêt à court terme dépasse un certain niveau (= CAP). A ce moment Leasinvest Real Estate paye un taux d'intérêt plafonné (= CAP) au lieu du taux d'intérêt à court terme (plus élevé). Pour l'acquisition de ce droit, l'acquéreur paye une prime au vendeur. Via cette couverture d'intérêt, Leasinvest Real Estate est couverte contre les augmentations défavorables des taux d'intérêt.

CASH FLOW NET

Résultat opérationnel plus additions et prélèvements sur les réductions de valeurs sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, plus le résultat exceptionnel, plus les plus- ou moins-values réalisées sur portefeuille.

CASH FLOW NET COURANT

Résultat opérationnel plus additions et prélèvements sur les réductions de valeurs sur créances commerciales et des additions à et prélèvements sur les provisions, plus le résultat exceptionnel.

COLLAR

Combinaison d'un cap acheté et un floor vendu. Aussi bien le taux d'intérêt minimum que maximum sont ainsi définis préalablement.

DURATION

Durée moyenne pondérée des baux, pour lesquels le poids est égal à la relation du revenu locatif par rapport au total des revenus locatifs du portefeuille.

EBITDA

Earnings before interests, taxes, depreciation & amortisation = résultat d'exploitation corrigé pour les amortissements, réductions de valeur sur créances commerciales et provisions.

EXIT TAX

Les sociétés qui demandent leur agrément en tant que sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi, sont soumises à l'impôt nommé exit tax. Cet impôt est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves exemptes de taxes. L'exit tax s'élève à 16,5% (augmenté de 3% d'impôt de crise additionnel), soit 16,995% au total.

FLOOR

Instrument du type 'option', pour lequel, dans le cas de Leasinvest Real Estate, le sous-jacent, est le taux d'intérêt à court terme.

En tant que vendeur Leasinvest Real Estate a l'obligation de livrer le floor (taux d'intérêt minimum), pendant une période définie préalablement, dès que le taux d'intérêt à court terme tombe en-dessous de ce niveau (= floor).

En échange Leasinvest Real Estate, comme vendeur, reçoit une prime de l'acheteur. La prime reçue sur le floor limite ainsi la prime à payer sur le CAP.

INTEREST RATE SWAP

Instrument financier pour lequel les parties conviennent contractuellement d'échanger des paiements d'intérêts pour une certaine période. Ceci permet aux parties d'échanger des taux d'intérêts fixes pour des taux d'intérêts variables et vice versa.

LIQUIDITY PROVIDER

Les 'liquidity providers' sont des membres d'Euronext qui ont conclu un accord avec Euronext dans lequel ils s'engagent, entre autres, à créer, continûment, un marché réciproque, d'offre et de demande, de garantir un chiffre d'affaires minimal et, en outre, de créer un marché endéans une certaine 'fourchette' maximale ou 'spread'.

PAY-OUT RATIO

Le pourcentage du résultat à affecter qui est distribué sous forme de dividendes.

RATIO D'ENDETTEMENT

Total des dettes hors comptes de régularisation divisé par le total du bilan.

RENDEMENT D'ACQUISITION

Rendement immédiat lors de l'acquisition, soit les revenus locatifs annuels par rapport à la valeur de placement.

RENDEMENT EN DIVIDENDE

Dividende brut / cours de bourse moyen de l'exercice concerné.

TAKE-UP

Le nombre total de mètres carrés qui sont loués dans le marché de l'immobilier professionnel commercial.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation tient compte de tous les immeubles et est calculé en fonction de la valeur locative estimée comme suit : $(\text{valeur locative estimée} - \text{valeur locative estimée sur vacance}) / \text{valeur locative estimée}$.

VALEUR DE L'ACTIF NET

Valeur des fonds propres.

VELOCITÉ

Exprime combien d'actions sont traitées sur base annuelle, soit le volume annuel traité divisé par le nombre d'actions notées.

DÉCLARATIONS

DÉCLARATIONS SUR LE FUTUR – INFORMATION DE TIERS – PERSONNES RESPONSABLES

Ce rapport annuel contient des déclarations axées sur le futur. De telles déclarations comprennent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles sont différentes des résultats futurs, de la situation financière, de la performance et des réalisations, exprimés ou implicitement communiqués par ces déclarations axées sur le futur. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA est responsable pour l'information communiquée dans cette brochure annuelle, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et de l'expert.

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA s'est efforcé à vérifier l'information reprise dans cette brochure annuelle et déclare que, pour autant qu'il en soit au courant, les données dans cette brochure annuelle correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait le sens de cette brochure annuelle.

DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir une influence importante, ou l'auraient eus dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de la sicaf et qu'il n'y a pas, pour autant qu'on sache, de situations ou faits qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

DÉCLARATION CONCERNANT LES RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA n'a, actuellement, aucune intention à investir plus de 20% dans d'autres sociétés de placement en immobilier.

DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS

Le gérant statutaire de Leasinvest Real Estate SCA déclare que, pour autant qu'il en soit au courant :

- aucun des administrateurs n'a jamais été condamné pour un délit de fraude, qu'aucune accusation officielle et/ou publique n'a été exprimée ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de supervision et que dans leur capacité d'administrateur ils n'ont jamais été liés à une faillite ;
- qu'aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, ni avec la sicafi, ni avec son gérant statutaire, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la mise à terme du contrat de travail ;
- que les administrateurs Christophe Desimpel, Marcus Van Heddeghem, Bernard de Gerlache de Gomery, Eric De Keuleneer, Luc Bertrand, Jan Suykens et Jean-Louis Appelmans ne détiennent pas d'actions Leasinvest Real Estate et que Kris Verhellen possède 100 actions de Leasinvest Real Estate ;
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions de Leasinvest Real Estate a été accordée.

AUTRES MANDATS D'ADMINISTRATEUR EXERCÉS PENDANT LES 5 ANNÉES PRÉCÉDENTES

Luc Bertrand

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Ackermans & van Haaren SA, Ackermans & van Haaren Coordination Center SA, Agridec SA, Algemene Aannemingen Van Laere SA, Anfima SA, Continentale Verzekeringen SA, Asco Leven SA, Atenor Group SA, Aviapartner SA*, Axe Investments SA, Baarbeek BV, Bank J. Van Breda & Co SA, Bank Delen & De Schaetzen SA, Bracht Deckers & Mackelbert SA, Belcadi BV, Belfimas SA, Belgian Media Holding SA, Blomhof SA, Bos SA, Brinvest SA, Cruiser BV, De Speyebeek SA, Deme Coordination Center SA, Dredging International SA, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" SA, "Electriciteit Voor Goederen-Behandeling, Marine En Industrie" (Egemin) SA, Egemin International SA, Finaxis SA, Fortis Private Equity Belgium SA, Gemini Natural Resources SA, Idea Strategische Economische Consulting SA, IlloSpear SA, ING België SA, "Belgische Instituut Voor Vorming, Technische Bijstand En Overdracht Van Technologie" SA, Lamitref Industries SA, Leasinvest SA, NMC SA, Profimolux SA, Project T&T SA, Promofi SA, Protalux SA, Quick Restaurants SA, Scaldis Invest SA, Sipef SA, Nationale Maatschappij Der Pijpleidingen SA, Société Nationale d'Investissement SA, Sofinim SA, Solvus SA*, Virgin Express SA*, Vlaamse Beleggingen BV

Jan Suykens

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Ackermans & van Haaren SA, Continentale Verzekeringen SA, Bracht, Deckers en Mackelbert SA, Asco Leven SA, Bank Delen & De Schaetzen SA, Banque Delen Luxembourg SA, Bank J. Van Breda & Co SA, Leasinvest SA, Leasinvest Finance SA, Oleon SA, Oleon Holding SA, Bureau Van Dijk Computer Services SA*, Solvus SA*, VUM Media SA, Synvest SA, Algemene Aannemingen Van Laere SA, "Dredging, Environmental & Marine Engineering" SA, IlloSpear SA, Ackermans & van Haaren Coordination Center SA, Mabeco SA, Société Nationale d'Investissement SA, Sofinim SA,

* Mandats terminés.

Brantano SA, Anfima SA, Avafin-Re SA, Belcadi BV, Brinvest SA, Extensa SA, Finaxis SA, Gemini Natural Resources SA, Profimolux SA, Project T&T SA, Protalux SA

Bernard de Gerlache de Gomery

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Floridienne SA, SIPEF SA, Société Financière et de Gestion Texaf SA, Belficor SA

Eric De Keuleneer

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Mobistar SA, Conseil de Surveillance CBFA, Keytrade Bank SA, Amonis SA, Ad Valvas Group SA*

Christophe Desimpel

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Remi Claeys Aluminium SA*, De Cederboom SA*, Telindus Group SA*, De Speyebeek SA, Aluclaeys Invest SA, Aluclaeys Finance SA, RC Systems SA*, Aleurope Holding SA*, Cedes SA*, Point Break SA*, Te Lande SA, Val-I-Pac VZW*, Levimmo SA, Accentis SA, Immo Desimpel SA, New Regence SA, Omroepgebouw Flagey SA, Fortales SA*, Wellington Golf Oostende SA, Eurocrossroads Business Park SA, Marina Tower ESV, DML Composites SA, Valletta Invest SA

Marcus Van Heddeghem

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Redevco Retail Comm.V, Redevco Offices Comm.V, Redevco Industrial Comm.V, Home Invest SA, City Hotels SA, Befimmo SA, Compagnie du Zoute SA

Jean-Louis Appelmans

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Retail Estates SA, Brussimmo SA*, Ekiport SA*, Extensa SA, Grossfeld Immobilière SA, IDIM SA*, Leasinvest SA, Music City Brussels SA*, Omroepgebouw Flagey SA*, Project T&T SA, Stevibis SA, Granvelle Consultants & Co SPRL

Kris Verhellen

Mandats dans d'autres sociétés exercés actuellement et pendant les 5 années précédentes : Brussimmo SA*, Ekiport SA*, Extensa SA, Grossfeld Immobilière SA, Leasinvest Finance SA, Music City Brussels SA*, Project T&T SA, SITAS SPRL, Omroepgebouw Flagey SA, Stevibis SA

ADRESSES DE BUREAU

Luc Bertrand

Président du Comité Exécutif
Ackermans & van Haaren SA
Sporweglaan 1, 2610 Wilrijk

Jan Suykens

CFO
Ackermans & van Haaren SA
Sporweglaan 1, 2610 Wilrijk

* Mandats terminés.

Bernard de Gerlache de Gomery

Administrateur Délégué
Belficor SA
Boulevard Général Jacques 26, 1050 Bruxelles

Eric De Keuleneer

Président du Comité de Direction
Credibe SA
rue de la Loi 42, 1040 Bruxelles

Christophe Desimpel

Administrateur Délégué
De Speyebeek SA
Guldensporenpark 2D, 9820 Merelbeke

Marcus Van Heddeghem

Administrateur Délégué
Redevco SCS
Brouckère Tower
Boulevard Anspach 1 B1, 1000 Bruxelles

Jean-Louis Appelmans

CEO
Leasinvest Real Estate Management SA
Mechelsesteenweg 34, 2018 Anvers

Kris Verhellen

CEO
Leasinvest SA
Avenue de Tervueren 72, 1040 Bruxelles

COMMUNICATION FINANCIÈRE AUX ACTIONNAIRES

ENDROITS OÙ LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC SONT CONSERVÉS

Les **statuts** de Leasinvest Real Estate peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les **comptes annuels** sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Chaque année, les comptes annuels et les rapports y afférents sont envoyés aux actionnaires nominatifs et à toute personne le demandant.

Les **brochures annuelles**, qui comprennent les comptes annuels statutaires et consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2002/2003 et 2003/2004 et le rapport d'expertise et les **rapports semestriels**, y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2002/2003, 2003/2004 et 2004/2005, peuvent être consultés sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com) et peuvent être consultés au

siège administratif de la société. La brochure annuelle concernant l'exercice 2004/2005 peut également être consultée sur le site web d'Euronext (www.euronext.com).

La **communication financière** et les **convocations des actionnaires** aux assemblées générales des actionnaires sont publiées dans la presse financière (uniquement les communiqués semestriels et autres publications obligatoires – tout le reste est uniquement disponible sur le site web de Leasinvest Real Estate). Leasinvest Real Estate suit les directives de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances à ce sujet.

Les décisions concernant la **nomination et la révocation des membres du Conseil d'Administration** sont publiées dans les Annexes au Moniteur Belge.

Chaque personne intéressée peut **s'enregistrer gratuitement** sur www.leasinvest-realestate.com afin de recevoir les communiqués de presse et l'information financière obligatoire par e-mail (contact – s'enregistrer).

LISTE DES INFORMATIONS REPRISES PAR RÉFÉRENCE

INFORMATION FINANCIÈRE HISTORIQUE ET DESCRIPTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE DES EXERCICES PRÉCÉDENTS 2002/2003 ET 2003/2004

Les **brochures annuelles**, qui comprennent les comptes annuels statutaires et consolidés, le rapport annuel et le rapport du commissaire concernant les exercices 2002/2003 et 2003/2004 et les **rapports semestriels**, y compris le rapport du commissaire concernant les exercices 2002/2003, 2003/2004 et 2004/2005, peuvent être consultés sur le site web de Leasinvest Real Estate (www.leasinvest-realestate.com). La brochure annuelle concernant l'exercice 2004/2005 peut également être consultée sur le site web d'Euronext (www.euronext.com).

La Commission Bancaire, Financière et des Assurances a autorisé l'utilisation du présent rapport annuel comme document de référence pour tout appel public à l'épargne qui serait lancé par la société par le biais de la procédure de diffusion d'information séparée, pour une période de douze mois.

Dans le cadre de cette procédure, le rapport annuel doit être accompagné d'une note d'émission et d'une synthèse afin de constituer un prospectus au sens de l'article 52 de la Loi du 20 juillet 2004 concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Ce prospectus doit être soumis pour approbation à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Leasinvest Real Estate ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport annuel en néerlandais a force de preuve. Les versions française et anglaise sont des traductions du rapport annuel en néerlandais. Le rapport annuel a été traduit sous la responsabilité de Leasinvest Real Estate.

Het jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap.

The english version is available upon request at the company's registered office.

CARTE D'IDENTITÉ

Sicafi de droit belge	Leasinvest Real Estate SCA
Forme légale	Société en commandite par actions
Siège social	Avenue de Tervueren 72, 1040 Bruxelles, Belgique
Siège administratif	Mechelsesteenweg 34, 2018 Anvers, Belgique
Contact	T +32 3 238 98 77 – F +32 3 237 52 99
E-mail	investor.relations@leasinvest-realestate.com
Web	http://www.leasinvest-realestate.com
RPM	Bruxelles
TVA	BE 0436.323.915
Date de fondation (transformation en sicafi)	8 juin 1999, publication MB 26 juin 1999 (n°. 990626-330)
Durée	Illimitée
Exercice	1 juillet – 30 juin
Cotation	Euronext Bruxelles, NextPrime, Bel small
Liquidity provider	ING Financial Markets
Dépositaire	ING Banque
Service financier	Banque Degroof, Dexia Banque, Fortis Banque et ING Banque
Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par Réviseur d'Entreprise agréé Danielle Vermaelen
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield Healey & Baker - Winsinger & Associés
Surveillance	Commission Bancaire, Financière et des Assurances

Leasinvest Real Estate SCA

Siège social:

Avenue de Tervueren 72
1040 Bruxelles

Siège administratif:

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

www.leasinvest-realestate.com

