



Rapport semestriel 2004-2005



Lettre aux actionnaires

Mesdames,
Messieurs,

Deux immeubles, pour une valeur de placement totale d'environ 40 millions EUR, ont été acquis à la fin du premier semestre. Les deux immeubles de bureaux sont situés dans le Quartier Léopold à Bruxelles, un segment qui échappe à l'évolution cyclique que nous rencontrons dans maints autres sites. A la suite de ces acquisitions la valeur de placement du portefeuille total s'est élevée à presque 295 millions EUR, fin décembre 2004.

A part le Quartier européen à Bruxelles, le marché locatif est resté difficile en 2004 et le take-up par les entreprises a enregistré une baisse, comparé à 2003. Dans le Quartier Léopold à Bruxelles les loyers sont restés relativement constants, supportés par la demande des administrations locales et des institutions européennes.

Par contre, le marché des investissements était très florissant grâce à la baisse soutenue du niveau des taux d'intérêt et l'abondance des moyens financiers d'investisseurs locaux et internationaux. Par conséquent les objets d'investissement intéressants sont rares et sont devenus beaucoup plus onéreux.

Les valeurs estimées des immeubles de bureaux dans la périphérie (en dehors de la région de Bruxelles-Capitale) et dans les alentours de Bruxelles (19 communes) sont restées sous pression suite à la vacance croissante dans ces marchés. Suite à la diversification de notre portefeuille le taux d'occupation global n'a connu qu'une légère (1,7%) baisse, le semestre passé.

Le 16 juillet 2004, Leasinvest Real Estate a signé un accord-cadre avec AXA Belgium. Cet accord prévoit qu'AXA Belgium acquerra de nouvelles actions Leasinvest Real Estate, suite à l'apport d'immeubles.

Le résultat opérationnel, y compris la reprise de provisions, du premier semestre de l'exercice 2004-2005, est resté entièrement en ligne avec celui du 31 décembre 2003. Le résultat net était inférieur à celui du premier semestre de l'exercice précédent, suite aux fluctuations de valeur négatives du portefeuille et l'absence de plus-values sur les désinvestissements.

Pour autant que le taux d'occupation global de nos immeubles se maintienne durant le deuxième semestre, nous nous attendons à la réalisation d'un résultat opérationnel pour l'exercice 2004-2005 comparable à celui de l'exercice précédent.

Recevez, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Jean-Louis Appelmans
Administrateur Délégué

Kris Verhellen
Administrateur Délégué

Luc Bertrand
Président du Conseil d'Administration

Chiffres clés

Au 31/12/04 Leasinvest Real Estate communique à nouveau des chiffres consolidés suite à l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société anonyme Square de Meeûs 5-6. Au 31/12/03 Leasinvest Real Estate n'avait pas de filiales.

Les chiffres statutaires et consolidés dans ce rapport sont entièrement comparables et sont une représentation du groupe total.

Portefeuille immobilier

	31/12/2004 Consolidé	31/12/2003 Statutaire ¹	31/12/2002 Consolidé ²	31/12/2001 Statutaire
Valeur estimée de placement (x 1.000 EUR) ³	294.865	265.770	267.648	225.704
Taux d'occupation garantie locative comprise (%)	92,44	95,45	98,07	100,00
Taux d'occupation hors garantie locative (%)	92,44	95,21	96,66	97,04
Rendement locatif garantie locative comprise (%)	7,36	7,74	7,94	8,05
Rendement locatif hors garantie locative (%)	7,36	7,73	7,85	7,78

¹ Leasinvest Real Estate a fusionné avec ses filiales Brussimmo SA et Ekiport SA, dont elle détenait presque 100% des actions, avec effet rétroactif sur les comptes à partir du 01/07/2003.

² Les filiales Brussimmo SA et Ekiport SA ont été acquises en 2002.

³ Valeur estimée de placement par les experts immobiliers Cushman & Wakefield Healey & Baker / Winssinger et Associés.

Résultats clés

(x 1.000 EUR)	31/12/2004 Consolidé	31/12/2003 Statutaire	31/12/2002 Consolidé	31/12/2001 Statutaire
Produits d'exploitation	11.216	11.588	11.949	8.724
dont revenus locatifs ¹	9.690	10.406	10.458	7.751
Résultat d'exploitation	7.799	8.350	8.867	6.817
Résultat opérationnel	6.593	6.543	6.549	5.637
Résultat exceptionnel			7	
Résultat sur portefeuille	-1.189	192	-2.043	717
Résultat net, part du groupe	4.934	6.735	4.513	6.354
Cash flow net ²	5.184	6.711	6.755	5.142

¹ Hors garanties locatives.

² Flux opérationnel + flux sur portefeuille. Calcul cash flow net: résultat opérationnel plus flux sur résultat exceptionnel plus amortissements (+ additions, - reprises) plus provisions (+ additions, - reprises) plus réductions de valeur sur créances commerciales (+ additions, - reprises) plus (moins) les plus- (moins-) values réalisées sur portefeuille.

Chiffres par action¹

(EUR)	31/12/2004 Consolidé	31/12/2003 Statutaire	31/12/2002 Consolidé	31/12/2001 Statutaire
Nombres d'actions notées (#)	2.830.371	2.830.371	2.830.366	2.830.366
Nombres d'actions créées (#)	3.249.221	2.830.371	2.830.366	2.830.366
Valeur de l'actif net (dividende compris)	54,69	55,78	55,59	55,61
Revenus locatifs (hors garantie locative)	3,42	3,68	3,69	2,74
Résultat d'exploitation	2,76	2,95	3,13	2,41
Résultat opérationnel	2,33	2,31	2,31	1,99
Résultat sur portefeuille	-0,42	0,07	-0,73	0,25
Résultat net, part du groupe	1,74	2,38	1,59	2,25
Cash flow net (CFS)	1,83	2,37	2,39	1,82

¹ Les résultats par action présentés dans ce communiqué de presse sont calculés par rapport au nombre d'actions notées. Les actions créées, mais pas encore notées (418.850), suite à l'augmentation de capital pour l'acquisition de l'immeuble Montoyer 63, ne participeront au résultat qu'à partir du 23/12/2004.

Leasinvest Real Estate en bourse

(EUR)	6 mois 31/12/2004	6 mois 31/12/2003	6 mois 31/12/2002
Capitalisation boursière sur base du cours de clôture (en mio)	161,60	152,70	144,20
Cours de clôture	57,10	53,95	50,95
Cours le plus élevé	62,50	57,50	56,00
Cours le plus bas	54,00	52,80	49,00
Cours moyen	56,73	55,52	52,85
Volume (nombre d'actions)	365.497	352.817	316.783
Volume mensuel moyen (nombre d'actions)	60.916	58.803	52.797
Vélocité ¹ (%)	12,90	12,47	11,19

¹ nombre d'actions traitées sur 6 mois / nombre total d'actions notées.

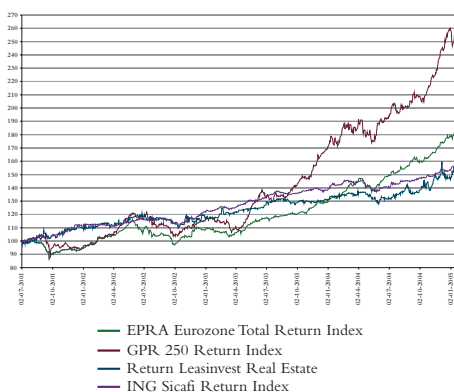
Au cours du semestre écoulé, l'action Leasinvest Real Estate a enregistré une évolution globale positive, tant du cours que du volume. Le cours de bourse moyen s'élevait à 56,73 EUR le semestre passé; le cours de bourse le plus élevé à 62,50 EUR. La tendance du cours de bourse est clairement à la hausse. La liquidité de l'action a encore augmentée le dernier semestre. Au cours du semestre écoulé, le volume moyen traité s'est établi à 60.916 actions par mois, contre 58.803 au cours du semestre correspondant de l'exercice précédent (31/12/2003) - ce qui explique que la vélocité soit passée de 12,47% au 31/12/2003 à 12,90% au 31/12/2004. Au cours de la période 01/07/2004-31/12/2004, le rythme de traitement, calculé pour 1 million d'EUR, s'est établi à 1,16 semaines.

Leasinvest Real Estate est la 5^{ème} sicafi à faire partie, depuis le 1er janvier 2005, du prestigieux indice européen EPRA. Les critères les plus importants pour être admis sont : un free float de plus de 50% et un volume annualisé traité de > 25 millions EUR et ceci pendant 2 trimestres consécutifs.

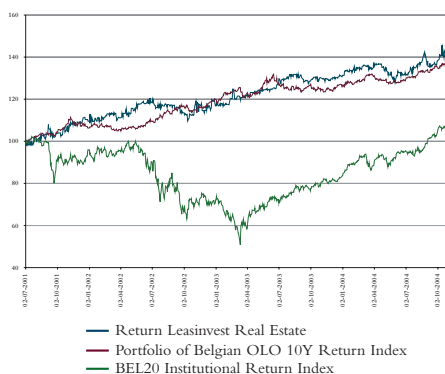
Cours de bourse de Leasinvest Real Estate depuis l'IPO (02/07/1999)



Evolution du return de l'action par rapport aux indices EPRA Eurozone Total Return Index, ING Sicafi Return Index et du GPR 250 Return Index¹



Evolution du return de l'action par rapport aux indices Bel 20 Institutional Return Index et Portfolio of Belgian OLO 10Y Return Index¹



¹ Les indices peuvent être consultés dans les quotidiens financiers, notamment l'Echo et De Tijd, sous les rubriques boursières. Vous pouvez retrouver plus d'informations sur ces indices sur les sites www.epra.com et www.gpr.nl.

Rapport d'activités du premier semestre

Accord-cadre avec AXA Belgium SA

Un accord-cadre a été conclu le 16 juillet 2004 entre Leasinvest Real Estate, son gérant statutaire Leasinvest Real Estate Management SA, Leasinvest SA et AXA Belgium SA afin de soutenir la croissance du portefeuille immobilier de Leasinvest Real Estate.

AXA a entre-temps une participation de 9,23% dans Leasinvest Real Estate, suite à l'achat d'actions qui ont été créées à l'occasion de la scission partielle mentionnée ci-après, laquelle est considérée comme une partie de l'exécution du programme d'investissement auquel AXA s'est engagée, ayant pour conséquence qu'AXA ne doit plus faire d'apport en immobilier à concurrence des actions acquises.

D'importants investissements dans le Central Business District annoncent une nouvelle phase de croissance pour Leasinvest Real Estate

Bruxelles Central Business District - acquisition Square de Meeûs 5-6

Leasinvest Real Estate SCA a acquis, en novembre 2004, via la reprise de la majorité des actions de la société anonyme Square de Meeûs 5-6, un immeuble très bien situé dans le Central Business District à Bruxelles. L'immeuble est entièrement loué à une Représentation diplomatique auprès de l'Union Européenne et une association internationale.

Leasinvest Real Estate acquiert, avec son partenaire AXA Belgium SA, 80% des actions (50,07% pour Leasinvest Real Estate et 29,93% pour Axa Belgium).

L'immeuble de bureaux consiste en 5.971 m² de bureaux, 120 m² d'archives et 87 emplacements de parking. L'immeuble a été construit en 1974 et a subi d'importantes rénovations phasées (période 1996-2002). La valeur estimée de placement de cet immeuble au 31/12/04 s'élève à 15,61 millions EUR¹.

Bruxelles Central Business District - acquisition Rue Montoyer 63

A l'assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 2004 approbation a été donnée à Leasinvest Real Estate pour acquérir un deuxième immeuble de bureaux dans le Central Business District, soit l'immeuble situé Rue Montoyer 63 à 1000 Bruxelles. Cet immeuble est entièrement loué au Parlement européen. Cet immeuble a été acquis par Leasinvest Real Estate suite à la scission partielle de Leasinvest SA contre la création de 418.850 nouvelles actions de Leasinvest Real Estate. Les capitaux propres ont augmenté de 23,82 millions EUR, ce qui correspondait à la valeur de placement de cet immeuble.

L'immeuble de bureaux Rue Montoyer 63 consiste en 6.684 m² de bureaux, 61 m² d'archives et 56 emplacements de parkings simples et 6 doubles. L'immeuble a été construit en 1974 et a été partiellement rénové en 2003.

L'importance du Central Business District de Bruxelles dans le portefeuille de Leasinvest Real Estate passe par conséquent de 9,05 % à 21,2 % et la partie bureaux passe de 75,6 % à 78,9 % (par rapport à 30/09/04)¹.

Vente Kontichsesteenweg 38A à Aartselaar

Leasinvest Real Estate a signé, le 9 février 2005, un accord de principe pour la vente de l'immeuble situé Kontichsesteenweg 38A à Aartselaar pour un montant total de 2.275.000 EUR. La valeur de placement au 30/06/04 s'élevait à 2.098.000 EUR, permettant la réalisation d'une plus-value de 177.000 EUR.

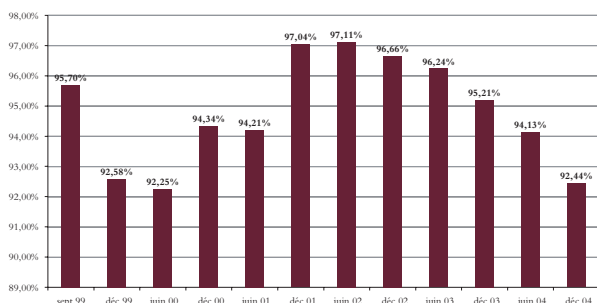
¹ Dans ce cas nous tenons compte de 100% de Square de Meeûs 5-6 SA suite à la consolidation intégrale de cette société. Leasinvest Real Estate possède dans cette société une participation de 50% + 1.

Rapport immobilier au 31/12/2004

	Valeur de placement (mio EUR)	Part du portefeuille (%)	Loyers contractuels (mio EUR)	Valeur locative estimée (mio EUR)	Rendement (%)	Rendement estimée (%)	Taux d'occupation ¹ (%)
BUREAUX							
Rue de Trèves-rue Belliard, Bruxelles	23,13	8	1,34	1,17	5,81	6,75 ²	100
Square de Meeûs 5-6	15,61	5	1,14	1,14	7,31	7,00	100
Rue Montoyer 63	23,82	8	1,60	1,55	6,73	6,55	100
Avenue Louise 250	23,10	8	1,77	1,75	7,66	7,60	100
Avenue Louise 66	5,61	2	0,40	0,48	7,09	8,29	78
Riverside Business Park - Phase I, III + IV	39,66	13	2,28	3,10	5,75	7,40	73
Extensa Square	27,23	9	2,61	2,03	9,59	7,42	100
Route de Lennik, Anderlecht	28,61	10	2,06	2,05	7,19	7,50 ³	100
TOTAL BUREAUX BRUXELLES	186,77	63	13,20	13,26	7,07	7,29	93
Kontichsesteenweg 38A	2,09	1	0,21	0,17	10,03	8,40	100
Delta Business Park	2,40	1	0,18	0,20	7,30	8,35	82
Schranshoevebaan 18, Wommelgem	2,50	1	0,22	0,21	8,86	8,50	100
TOTAL BUREAUX ANVERS	6,99	2	0,61	0,58	8,67	8,42	94
Axxes 51-003 Business Park	38,81	13	3,18	3,05	8,19	7,90	96
TOTAL BUREAUX GAND	38,81	13	3,18	3,05	8,19	7,90	96
TOTAL BUREAUX	232,57	79	16,99	16,90	7,31	7,44	93
LOGISTIQUE							
Prins Boudewijnlaan 7	16,81	6	1,51	1,35	8,97	8,50	100
TOTAL LOGISTIQUE	16,81	6	1,51	1,35	8,97	8,50	100
INDUSTRIEL							
Riverside Business Park - Phase II	5,83	2	0,53	0,48	9,12	8,25	100
Brixton Business Park	17,66	6	1,16	1,50	6,57	8,28	68
Vierwinden Business Park	10,01	3	0,80	0,84	8,01	8,44	90
TOTAL INDUSTRIEL	33,50	11	2,49	2,82	7,45	8,32	80
RETAIL							
Brixton Business Park - Unit 4/5/6	11,99	4	0,72	1,45	6,03	8,00	100
TOTAL RETAIL	11,99	4	0,72	1,45	6,03	8,00	100
TOTAL GENERAL	294,87	100	21,72	22,50	7,36	7,65	92

Analyse du portefeuille immobilier⁴

Taux d'occupation⁵



1 Le taux d'occupation est calculé par rapport à la valeur locative estimée.

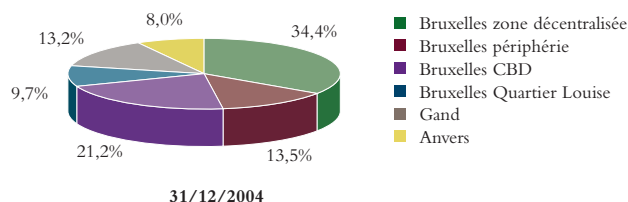
2 Rendement estimé en cas de bail standard. Un bail emphytéotique acquisitif de 27 ans a été signé avec le Comité des Régions de l'Union européenne, prenant cours le 1er février 2005. Rendement estimé en cas de bail emphytéotique : 5,35%.

3 Rendement estimé sans leasing : pour cet immeuble un leasing immobilier a été conclu avec L'Oréal Belgilux.

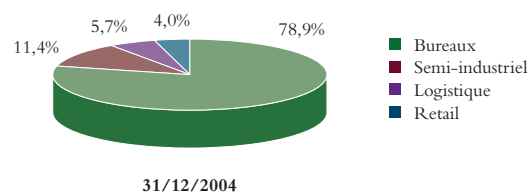
4 Dans ce cas nous tenons compte de 100% de Square de Meeûs 5-6 SA suite à la consolidation intégrale de cette société. Leasinvest Real Estate possède dans cette société une participation de 50% + 1.

5 Hors garanties locatives.

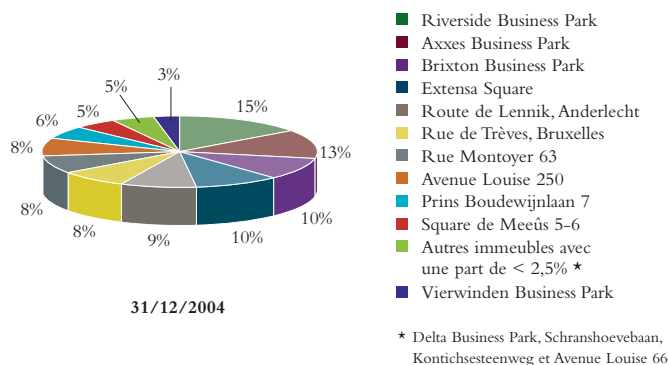
Répartition géographique



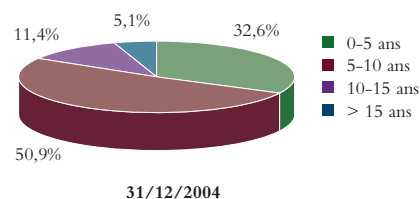
Type d'immeubles



Répartition de la valeur de placement



Age moyen



Suite aux investissements en immeubles neufs et aux opérations de grande rénovation d'immeubles existants, le portefeuille de Leasinvest Real Estate se compose de 83,53% d'immeubles de moins de 10 ans.

Rapport d'estimation

Actualisation au 31 décembre 2004 de l'évaluation du portefeuille de Leasinvest Real Estate SCA

Rapport de Expert Cushman & Wakefield Healey & Baker

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur de placement du patrimoine de Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2004.

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 valeurs locatives actuelles et les valeurs locatives estimées, 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. Deux nouveaux immeubles ont été ajoutés au portefeuille : Square de Meeûs 5-6 et rue Montoyer 63.
3. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille s'élève à 92%.
4. La moyenne des loyers actuels (+ les valeurs locatives estimées sur le disponible) est supérieure de 4,1% à la valeur locative estimée.

Nous avons déterminé la valeur de placement (acte en mains) de l'ensemble des bâtiments appartenant à Leasinvest Real Estate SCA en date du 31 décembre 2004, à 294.865.000 EUR.

Ces valeurs incluent la partie du portefeuille évaluée par la société Winssinger & Associés.

Sur cette base, le rendement initial immédiat est de 7,36%.

Cushman & Wakefield
Healey & Baker

Rapport financier

Au 31/12/04 Leasinvest Real Estate communique à nouveau des chiffres consolidés suite à l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société anonyme Square de Meeûs 5-6. Au 31/12/03 Leasinvest Real Estate n'avait pas de filiales.

Les chiffres statutaires et consolidés dans ce rapport sont entièrement comparables et sont une représentation du groupe total.

Bilan

(x 1.000 EUR)	1/7/2004- 31/12/2004 Consolidé	1/7/2003- 31/12/2003 Statutaire	1/7/2002- 31/12/2002 Consolidé	1/7/2001- 31/12/2001 Statutaire
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES	295.606	265.770	267.648	225.704
Immobilisations corporelles	294.933	265.770	267.648	225.704
Immobilisations financières	673			
ACTIFS CIRCULANTS	4.665	4.244	4.378	31.655
Créances à plus d'un an	329	23	169	240
Créances à un an maximum	2.683	2.226	3.373	4.344
Valeurs disponibles & placements de trésorerie	1.091	1.749	575	26.980
Comptes de régularisation	562	246	261	91
TOTAL DE L'ACTIF	300.271	270.014	272.026	257.359
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES	177.698	157.891	157.333	157.387
INTÉRÊTS DE TIERS	7.961			
PROVISIONS	2.136	1.867	2.707	174
DETTES	112.476	110.256	111.986	99.798
Dettes financières à plus d'un an	45.000	45.000		46
Dettes financières à un an au plus	53.574	52.497	102.649	92.410
Dettes commerciales et fiscales	3.135	6.482	2.915	2.076
Autres dettes	2.110	1.045	986	384
Comptes de régularisation	8.657	5.232	5.436	4.882
TOTAL DU PASSIF	300.271	270.014	272.026	257.359
Ratio d'endettement (%) ¹	34,58	38,90	40,01	36,88

Compte de résultats

(x 1.000 EUR)	1/7/2004- 31/12/2004 Consolidé	1/7/2003- 31/12/2003 Statutaire	1/7/2002- 31/12/2002 Consolidé	1/7/2001- 31/12/2001 Statutaire
RESULTAT OPERATIONNEL				
Produits d'exploitation	11.216	11.596	12.271	9.244
Charges d'exploitation	-3.417	-3.246	-3.404	-2.427
Résultat d'exploitation	7.799	8.350	8.867	6.817
Produits financiers	943	536	847	226
Charges financières	-2.846	-2.248	-3.057	-1.394
Impôts	697	-95	-108	-12
Résultat opérationnel	6.593	6.543	6.549	5.637
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE				
Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	-1.189	136	-2.043	717
Plus- ou moins- values sur réalisation d'éléments du portefeuille		56		
Résultat sur portefeuille	-1.189	192	-2.043	717
Résultat exceptionnel			7	
Résultat net	5.404	6.735	4.513	6.354
Part du groupe	4.934			
Intérêts de tiers	470			

¹ Y compris les provisions pour l'exit tax au 31/12/2003 et au 31/12/2002. Au 31/12/2004 hors provisions pour l'exit tax puisqu'il n'en reste plus suite à leur reprise au 31/12/2004.

Commentaire du bilan et du compte de résultats du premier semestre de l'exercice 2004-2005

Au 31/12/04 Leasinvest Real Estate communique à nouveau des chiffres consolidés suite à l'acquisition d'une participation majoritaire dans la société anonyme Square de Meeûs 5-6. Au 31/12/03 Leasinvest Real Estate n'avait pas de filiales.

Le résultat opérationnel s'élève à 6,59 millions EUR (y compris la reprise de provisions à concurrence de 1,44 million EUR pour entretien et rénovation et exit tax) et reste entièrement en ligne avec le résultat opérationnel au 31/12/03, qui était de 6,54 millions EUR. Par action¹ ceci représente 2,33 EUR au 31/12/04 par rapport à 2,31 EUR au 31/12/03.

Les loyers nets au 31/12/04 sont inférieurs de 6,9% par rapport au 31/12/03 et s'élèvent à 9,69 millions EUR comparé au 10,4 millions EUR. Cette différence est due à une diminution du taux d'occupation de 3% et à un nombre de désinvestissements (Mechelsesteenweg 30/34 à Anvers, Kontichsesteenweg 17 à Aartselaar), qui représentaient encore un loyer de 0,2 million EUR au 31/12/03. Le taux d'occupation actuel est de 92,4%² (31/12/04). La baisse des loyers nets provient de ces deux éléments et n'a pas pu être entièrement compensée par les investissements du semestre passé (Montoyer 63 et Square de Meeûs 5-6, tous deux dans le Central Business District) puisque Montoyer 63 et Square de Meeûs n'ont contribué aux loyers que pour respectivement 7 jours et 1,5 mois.

Au 31/12/04 le résultat d'exploitation s'élève à 7,8 millions EUR, quelque 6,6% inférieur au résultat d'exploitation de 8,35 millions EUR au 31/12/03. Grâce au contrôle des frais opérationnels et à la contribution positive des indemnités de dégâts locatifs et de rupture, Leasinvest Real Estate a pu compenser 0,16 million EUR du manque à gagner de loyers.

Rapport du commissaire

Rapport du commissaire sur la situation intermédiaire des chiffres consolidés de Leasinvest Real Estate SCA sur la période du 1er juillet 2004 au 31 décembre 2004

Dans le cadre de l'information semestrielle, nous avons procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire des chiffres consolidés de Leasinvest Real Estate SCA, établie sous la responsabilité du gérant de la société, arrêtée au 31 décembre 2004 dont le total du bilan s'élève à 300.271.226,73 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de 5.403.932,23 EUR.

Notre examen a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations finan-

Le résultat financier a été clôturé à -1,9 million EUR au 31/12/04. Au 31/12/03 il s'élevait encore à -1,7 million EUR. Cette baisse de 0,2 million EUR s'explique par le fait que la majeure partie des crédits est couverte par des taux d'intérêts fixes.

La circulaire du Ministre des Finances a clarifiée la manière de calculer l'exit tax. De ce fait, des provisions constituées antérieurement pour l'exit tax à concurrence de 0,73 million EUR, ont pu être reprises. Les impôts au 31/12/04 sont par conséquent positifs pour un montant de 0,7 million EUR.

Le résultat net au 31/12/04 s'élève à 5,4 millions EUR comparé au 6,7 millions EUR pour le semestre qui prenait fin au 31/12/03. Ceci est à imputer à l'évolution des valeurs dans le marché immobilier, qui a entraîné une variation dans la valeur du portefeuille de -1,2 million EUR.

La part du groupe dans le résultat net est de 4,9 millions EUR ou 1,74 EUR par action.

Au 31/12/04 le portefeuille représente une valeur estimée de placement de 294,9 millions EUR, ou une augmentation de 13% ou 39 millions EUR par rapport au trimestre précédent (30/09/04). Le trimestre dernier Leasinvest Real Estate a investi dans 2 immeubles dans le Central Business District à Bruxelles.

Le ratio d'endettement s'élève à 34,58%, ce qui offre une capacité d'investissement d'environ 86 millions EUR.

1 Les résultats par action présentés dans ce communiqué de presse sont calculés par rapport au nombre d'actions notées. Les actions créées, mais pas encore notées (418.850), suite à l'augmentation de capital pour l'acquisition de l'immeuble Montoyer 63, ne participeront au résultat qu'à partir du 23/12/2004.

2 Le taux d'occupation est calculé par déduction de la valeur estimée locative de vacance du loyer actuel, divisé par le loyer actuel.

cières intermédiaires et a été effectué conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait eu pour but le contrôle plénier des comptes annuels consolidés. Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de la situation intermédiaire.

Bruxelles, le 22 février 2005

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCC (B 160)
Commissaire
Représentée par
Danielle Vermaelen
Associée

Informations générales

Profil de l'entreprise

La sicafi Leasinvest Real Estate SCA investit dans des immeubles de qualité bien situés: des bureaux (Bruxelles / Gand / Anvers), des bâtiments logistiques et des magasins. (Bruxelles 78,72%, Gand 13,19% et Anvers 8,09%).

La valeur de placement au 31 décembre 2004 se chiffre à 294,9 millions EUR. Le portefeuille représente une superficie de plus de 192.000 m² répartis entre 16 sites différents et 39 bâtiments.

La sicafi est notée à la bourse Euronext et est membre du segment NextPrime depuis janvier 2002. Leasinvest Real Estate SCA affiche une capitalisation boursière de 162,7 millions EUR (valeur au 7 mars 2005).

Siège social

Leasinvest Real Estate a son siège social à l'avenue de Tervueren 72, 1040 Bruxelles.

Constitution

Leasinvest Real Estate a été constituée le 8 juin 1999 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.

Numéro d'entreprise

Leasinvest Real Estate ressort sous le tribunal de commerce de Bruxelles et est connue sous le numéro d'entreprise de 0436.323.915.

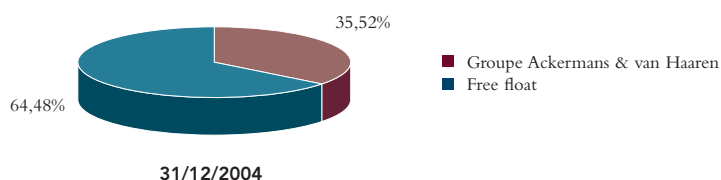
Exercice

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 émis

Le 31 décembre 2004, le capital social s'élevait à 35.728.606,29 EUR. Le nombre total d'actions s'élevait à 3.249.221, sans mention de la valeur nominale.

Actionnaires



Basé sur le nombre d'actions créées (3.249.221).

Dans le float, les actionnaires connus, comme AXA Belgium SA (9,23%) et Fortis AG (8,01%), sont repris. AXA et Ackermans & van Haaren posséderont chacun environ 29%, quand AXA aura terminé son programme d'investissement, prévu dans l'accord-cadre précité.



Leasinvest Real Estate
Avenue de Tervueren 72
1040 Bruxelles
www.leasinvest-realestate.com

Contact Investor Relations

Jean-Louis Appelmans
T +32 3 238 98 77
F +32 3 237 52 99
E investor.relations@leasinvest-realestate.com

Cotation

Euronext NextPrime, Bruxelles

Liquidity provider

ING Financial Markets (ex-Vermeulen Raemdonck)

Commissaire

Ernst & Young, Réviseurs d'Entreprises, représenté par le réviseur d'entreprise agréé Danielle Vermaelen

Banque dépositaire

ING Banque

Experts immobiliers

Cushman & Wakefield Healey & Baker
Winssinger & Associés

Paiement dividende

Dexia Banque, Banque Degroof, Fortis Banque et ING Banque à partir du 24 octobre 2005

Calendrier financier (exercice 2004-2005)

Trading update 3 ^{ème} trimestre (31/03/2005)	20/05/2005
Annonce des résultats annuels (30/06/2005)	26/08/2005
Assemblée générale des actionnaires	17/10/2005
Réunion presse et analystes	17/10/2005
Mise en paiement dividende	24/10/2005

Calendrier financier (exercice 2005-2006)

Trading update 1 ^{er} trimestre (30/09/2005)	25/11/2005
Annonce des résultats semestriels (31/12/2005)	24/02/2006

Leasinvest Real Estate

Siège social:

Avenue de Tervueren 72
1040 Bruxelles

Siège administratif:

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

www.leasinvest-realestate.com